Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NEW MADE-TO-CONVERT HOUSING

CMHC Helping to house Canadians

© 1988, Canada Mortgage and Housing Corporation
Reprinted: 1989
ISBN 0-662-15889-X
Cat. No NH15-38/1988E

Produced by the Public Affairs Centre, CMHC

NEW
MADE-TO-CONVERT HOUSING

Cette publication est aussi disponible en
français sous le titre *Nouveaux logements densifiables* (LNH 6018)

90-01692/

CONTENTS

INTRODUCTION 1

MADE-TO-CONVERT HOUSING AND THE CHANGING HOUSING MARKET 3
Smaller Households 3
An Aging Population 4
Rental Shortages 4
Increased Housing Costs 4
The Private Development Industry 4
The Potential Buyers 5
Benefits to Municipalities 5

CONVERTIBILITY AND DESIGN 6
Convertibility Costs 7
The Economic Benefits to the Homeowner 8

THE FINANCIAL BENEFITS OF MADE-TO-CONVERT HOUSING 9

EXAMPLES OF MADE-TO-CONVERT DESIGNS AND CONVERSIONS 11
A Townhouse with Basement Unit 12
B Back-Split House with Basement Unit 14
C1 Downtown House with Ground Floor Unit 16
C2 Downtown House with Basement Unit 18
D1 Suburban House with Second Floor Unit 20
D2 Suburban House with Basement Unit 22
E Narrow House with Vertically Split Unit 24
F Townhouse with Integral Garage Unit 26
G Wide-Front House with Attached Garage Unit 28
H Single-Aspect Apartment 30
I Double-Aspect Apartment 32

INTRODUCTION

Changes in the housing market are calling for new types of housing. One approach gaining attention is convertible housing – that is, single-family housing deliberately designed to be able to accommodate an "accessory" apartment within it at some later date, and to be "deconverted" if desired. Many older houses, because of their roominess and layout, have been successfully modified to include a separate apartment, but designs are not generally drawn to include this possibility.

In order to explore the potential for new "made-to-convert" housing, Canada Mortgage and Housing Corporation in 1986 undertook a study entitled *Combining Flexible Use and Tenure to Increase the Supply of Rental Housing*.

The objective of the study was "to explore the potential for designing and building new residential units with the built-in capability to accommodate a self-contained rental unit at any stage of its occupancy, and to demonstrate that it can be achieved with minimum disruption and at an economically viable cost."

In the course of the study, eighteen "made-to-convert" housing examples were designed with twenty-two different accessory units.[1] The designs are all based upon modifications of the design of conventional and modestly sized housing units already on the market; three are versions of convertible schemes already built.[2] The design examples were developed to cover a variety of ground-related houses and multi-storey apartment buildings.

The conversion costs were estimated for twelve designs selected to cover the general range of possibilities. These estimates deal with the conversion costs associated with adding the accessory unit, the deconversion costs for removing the accessory unit, and the "front-end" costs for any additional features incorporated in the original construction to make later conversion easier.

As a final step, the economic viability of seven representative schemes was assessed, using the Metro Toronto market as a background. Using current house prices, interest rates, operating costs and rent levels, the recoverability of the conversion costs and the affordability of these units were examined.

The study clearly demonstrates that new "made-to-convert" housing can be both physically feasible and economically attractive.

There is a wide range of conventional housing designs which, with only modest modifications, could be converted without major cost, disruption or change.

1. Some of the eighteen houses could be converted in more than one way.

2. These are in the United States. Canada has, as yet, no "made-to-convert" housing.

There also are strong financial incentives for homebuyers to purchase "made-to-convert" houses. In suitable locations, the rent from the accessory units can exceed the conversion and operating costs by a significant amount. This provides for full cost recoverability, while enhancing the affordability of these houses.

This type of housing – because of its flexibility and income-generating potential – appears to be particularly suitable for two major market groups: the young first-time homebuyers seeking a home for raising a family but needing short-term financial assistance in paying for it in the early years; and mature homeowners looking for a retirement home when their children leave home and when their income declines.

While this study represents only a first look at the design and cost of this type of housing, the results are most encouraging. "Made-to-convert" has the potential for meeting some of Canada's changing housing needs. It is hoped that both the private and public sector across Canada will consider this approach, and proceed to refine and implement the work initiated here.

This report summarizes the key findings and illustrates some of the most attractive "made-to-convert" designs from the study *Combining Flexible Use and Tenure to Increase the Supply of Rental Housing*. It is expected that this material will prove useful to developers, builders, municipal officials and others involved in the supply of housing across Canada.

A separate technical report has also been prepared that comprehensively documents the research undertaken in the study.[3]

The work was carried out by the Starr Group, in association with Richard Drdla Associates and Jerome Markson Architects, under the supervision of Fanis Grammenos, Research Division, CMHC.

3. Both reports are available from the Canadian Housing Information Centre at CMHC.

MADE-TO-CONVERT HOUSING AND THE CHANGING HOUSING MARKET

The housing market across Canada is being affected by a number of major demographic, social and economic trends. The population is aging, the nature of the household is changing, and prices are rising out of the reach of many would-be buyers. These trends will cause fundamental changes in housing demand over the next twenty years and more. New housing options must be made available – one of these is "made-to-convert" housing.

Made-to-convert housing is housing designed so that it can be readily converted into a two-unit dwelling and "deconverted" back to its original state, if desired. The idea is based on the assumption that at various stages of their lives, people may need more, or less, space for their dwelling needs, and more, or less, income to support their dwelling costs. For instance, a young couple otherwise unable to afford a house, might be able to meet mortgage payments if the house they buy can readily and reasonably inexpensively be altered to accommodate a rental apartment. At a later stage of their lives, when children arrive, the dwelling could be converted back to a single-family house. Older couples whose children have left home and whose incomes have been reduced by retirement might also choose to convert a too-large dwelling into an income-producing two-unit dwelling. The conversion of these single-family dwellings into two units will also increase the rental stock at a time when shortages of rental accommodation are acute.

SMALLER HOUSEHOLDS

Households have been steadily declining in size for some time. In Ontario, for example, the average household dropped from three or four persons in 1961 to two or three persons in 1981. In 2001, it is expected to be still smaller.

The reasons given for this change are many and varied – longer life spans, fewer marriages, more divorces, more working women, more single-parent families and fewer extended and multi-family living arrangements.

The predominance of traditional families with children is being replaced by a much more mixed population, which includes a greater number of single-person and other non-family households. In Toronto, these non-family households already represent nearly half the demand for housing.

AN AGING POPULATION

Over the next two decades, there will be a steady rise in the average age of the population. For example, the number of people aged 55 and over is expected to increase by 40 per cent in Ontario between 1981 and 2001.

The main reason for this "graying" of the population is the post-war baby boom. This group, because of its size, has always had a major impact upon the overall population structure. As it grows older — and sustains longer life spans — it will significantly tilt the average age of the population.

This change will also reinforce the shift to smaller households. The households formed by the baby boom group and its children will decline in size as the children leave home.

RENTAL SHORTAGES

At the same time that smaller and non-family households have been increasing in number, there has been a marked decline in the production of rental housing.

In the 1950–1960 period, new high-rise apartments met the need of the rental market. Since then, the construction of high-rises has dropped off abruptly for a number of reasons, including high interest rates, revised tax regulations, and rent controls. Neighbourhood resistance has also had an effect.

The consequence has been shortages of rental accommodation in most communities. Vacancy rates are at an all-time low, and there is no prospect of relief through conventional new building construction.

INCREASED HOUSING COSTS

The cost of new housing has risen at a faster rate than the increase in household income. This means that new housing has become steadily less affordable for more and more people. Those most affected are the first-time homebuyers, who have no equity in any property. They are slowly being left behind, seeing their hope of buying a home fading away.

When people cannot afford to buy a home, they rent. This places pressure on the rental market.

THE PRIVATE DEVELOPMENT INDUSTRY

The housing demand over the next few years will continue to shift because of these trends. The need for single-family housing will still remain, but it will no longer dominate the residential building sector. Many new forms of housing will appear. Smaller, more affordable and flexible housing becomes increasingly important.

The building industry will no longer be able to concentrate on one well-tested and fairly conservative housing segment. In making adjustments, it will have to examine and implement a great variety of new solutions.

Made-to-convert housing is obviously not the only solution to this more diverse market, nor to the affordability problem. Nevertheless, it is remarkable for being able to respond to so many of these housing concerns.

Builders and developers have much to gain by recognizing the potential of this type of housing. After all, made-to-convert housing can only enchance sales by broadening the range of households purchasing new homes.

THE POTENTIAL BUYERS

For the prospective homeowner, the key features of made-to-convert housing are likely to be its flexibility and its capacity to generate income. For these reasons, it appears to be well suited to two particular groups: young first-time homebuyers and mature family homeowners.

First-time buyers usually look for homes suitable for raising a family, but it is at this stage of their life that they have the least money. Made-to-convert housing can make these homes more affordable. In the short-term, the surplus space can be converted into a income-generating accessory apartment, and the additional income used to reduce overall carrying costs.

Mature households — those in the 50–60 age group, for example — typically plan ahead to the years when their income will decline with retirement, and their children leave home. While many have the capital to purchase a new house outright, they may be concerned about living on a limited pension. Made-to-convert housing is adaptable to their declining space needs, while also generating a rental income that will cover their shelter costs in retirement. It has the added benefit of allowing them to remain in their familiar neighbourhood.

BENEFITS TO MUNICIPALITIES

Municipalities also will benefit by supporting the concept of made-to-convert housing, which offers an economic and practical alternative to many of their housing concerns.

Made-to-convert housing has the potential for serving the following specific needs:

- First of all, it can create much needed rental housing — especially smaller units for the growing number of single people and couples. Because the rents for the converted units will be significantly less than those of newly built apartments, converted units can help alleviate the affordability problem for many tenants.
- Secondly, many young first-time homeseekers will be able to afford their own homes. In providing accommodation for young families with children, municipalities will also be better able to maintain enrolment in local schools and support community services and facilities.
- Thirdly, made-to-convert can provide suitable housing for the growing number of mature and elderly households. Many of these people wish to lead independent lives in conventional neighbourhoods where they have established social ties.

All these needs, it should be noted, can be fulfilled without government assistance. Furthermore, unlike some alternatives such as multi-storey apartment buildings, made-to-convert housing can be introduced without disrupting the character of most smaller and outlying communities.

Municipalities, therefore, should look upon made-to-convert housing as a way of enriching their housing stock, and better satisfying their increasingly diverse residential structure.

CONVERTIBILITY AND DESIGN

A wide range of conventional units, with only modest design changes, are capable of accommodating an accessory apartment. These units include detached and semi-detached houses, townhouses, and multi-storey buildings.

In general, ground-related houses appear to offer a much greater variety of design possibilities than multi-storey apartments. This is more an indication of the limited range of apartment layouts available on the market than any inherent unsuitability of apartments for conversion.

All units are not suitable for conversion. The key factors that allow for convertibility are these:

- Sufficient space for the second unit should be available in one area. As a rough guide, the minimum required area will be approximately 40 m^2 for a bachelor, 50 m^2 for a one-bedroom and 60 m^2 for a two-bedroom unit. Modestly sized houses appear able to accommodate bachelor and one-bedroom units, while still maintaining adequate space standards, but the addition of two-bedroom or larger units will be more difficult.

- The space must be redundant to the needs of a small family. Most commonly, these areas will be found in basements and in family/recreation rooms — especially those with an extra bathroom and/or a guest room. Garages may be candidates in some cases, depending on the provision of alternative parking. The use of extra bedroom space is also possible, but this depends on accessibility from the outside, discussed next.

- The space must be readily accessible from the outside so that passage is not through the primary unit. This is most important for accessory units above or below grade. The location and configuration of the stairs are generally the critical feature; they must be positioned near the entry so that they do not isolate part of the house from private use.

- The space must be served readily by plumbing. While some new units will be able to use existing bathrooms, all of them will need new kitchens. The plumbing must be accessible to make installation easy, and, ideally, should be prepared in in advance to minimize damage to nearby finished surfaces.

Although the units can be designed to reduce major physical changes, some changes will be inescapable at the time of conversion. The most common improvements are likely to be the addition of a new kitchen, some repainting, and modification of the electrical system, internal partitions and doors. Less frequently, the closets, flooring, laundries, and windows might also be affected.

The need for new bathrooms will vary. In many cases, the accessory unit may be able incorporate an existing extra one.

The building code does not appear to create major problems for convertibility. Appropriate provision must be made for the more stringent fire and sound regulations required in multi-occupancy buildings. This should be considered at construction so as to minimize costs and disturbance when conversion takes place.

For the same reasons, the electrical, heating and other service systems should also be designed in advance for conversion.

CONVERTIBILITY COSTS

The conversion costs, because of the diversity of the units considered, range widely from about $5 000 to $20 000. The average is just under $14 000 per unit ($215/m^2).

As a rough guide, based on this limited sample, approximately $10 500 should be budgeted for a unit built within the finished part of the house and incorporating an existing bathroom. If a new bathroom is added, $15 000 should be allowed for this unit and $16 500 if the unit is placed in unfinished space like a basement, and has to have a new bathroom built.

The costs reflect the amount of work needed. As noted, some changes appear to be inescapable. The most costly that can be generally expected are the addition of a new kitchen and a new bathroom, if needed. Not to be overlooked is that conversions typically involve many minor changes, which, when added up, can add substantially to the final cost.

The additional features that must be built into these designs to facilitate convertibility appear to be few. The costs of these "front-end" changes range from virtually nothing up to about $2 000. The major built-in improvements would involve the higher standard of sound and fire separations required in multi-occupancy buildings.

The deconversion costs for returning the house back to single occupancy are also relatively small, with most falling in the $2 000 to $2 500 range.

THE ECONOMIC BENEFITS TO THE HOMEOWNER

Economic analysis indicates that made-to-convert dwelling have significant financial benefits for homebuyers.

An assessment was undertaken of what it would cost to convert units located in Toronto. The viability of converting units in other communities will be affected by the local housing conditions, but similar favourable results can be expected in many places.

The estimated purchase price for made-to-convert units in Toronto is estimated at $115 000 to $170 000. In this market at the current time, they would fall into the moderately priced range rather than the low-priced. These prices reflect their size, which must be capable of accommodating two units after conversion.

Rents for these units would range widely — from $375 up to $700. The assessment concerned only one-bedroom units, with the exception of one bachelor unit. The rents reflect the size and other amenities of the unit, but the most critical factor is location. The same units will have very different rents in different locations.

All the test examples have a favourable cost recoverability; that is to say, the revenue from these accessory units would be more than enough to cover the conversion and operating costs of the units. This is true for all the examples described here, based on conventional 25-year loans; many of them would be viable with 5-year loans.

The rent that can be charged for the accessory unit means that the affordability of the dwelling is also significantly enhanced. The net additional income generated by the conversion to an extra unit drops the required qualifying income of the buyer by 6 per cent to 28 per cent. This improved affordability is particularly important to first-time home buyers.

Some of the made-to-convert designs would be cheaper to convert than others. In general, ground-related houses, because of the wider design possibilities they offer, have the potential for a wider range of rents, depending on space used. The conversion of units in multi-storey apartments generally costs the least, while generating relatively high rents. Basement and garage conversions are less attractive because of the higher cost of conversion and the limited rents that can be expected from such conversions.

THE FINANCIAL BENEFITS OF MADE-TO-CONVERT HOUSING

One of the clear findings of the study is that made-to-convert units provide substantial financial benefits to homeowners when conversion is carried out. While the precise amount of the financial gain will depend on a variety of factors (particularly rent levels in the local market area, interest rates, the tax bracket of the homeowner, and the extent of the work carried out), for each case examined, the study showed a clear and substantial financial benefit. This benefit, of course, improved the affordability of the dwelling for the homeowner.

See Tables 1 and 2 for typical examples of the household types most likely to reap the greatest benefit from conversion — first-time homebuyers and mature (or elderly) homeowners. It must be kept in mind that the exact extent of the financial benefit will vary in relation to the factors discussed above.

TABLE 1.
FINANCIAL IMPACT OF CONVERSION: FIRST-TIME HOME BUYER.

1.	House Price[a]	$115 000		
2.	Mortgage Principal	$ 86 250		
3.	Monthly Carrying Cost:			
	— Mortgage Payment[b]	$900		
	— Taxes	115		
	— Maintenance/Utilities	135		
	— Total[c]		$1 150	
4.	Required Annual Qualifying Income			$46 000
5.	Conversion Cost $15 000			
6.	Additional Monthly Carrying Cost:			
	— Mortgage Payment	$160		
	— Taxes/Maintenance/Utilities	125		
	— Total		$ 285	
7.	Total Monthly Carrying Cost		$1 435	
8.	Market Rent for Additional Unit	$600		
9.	Net Monthly Carrying Cost		$ 835	
10.	Net Monthly Financial Benefit		$ 315	
11.	Required Annual Qualifying Income			$33 400
12.	% Change in Affordability (before tax)			25%

a) Assumes a 25 per cent downpayment
b) Assumes a 12 per cent interest amortized over a 25-year period
c) Based on 30 per cent Gross Debt Service

TABLE 2.
FINANCIAL IMPACT OF CONVERSION: MATURE HOMEOWNER[a]

1.	Total Monthly Homeownership Cost[b]	$250	
2.	Required Annual Income		$10 000
3.	Conversion Cost $15 000		
4.	Additional Monthly Carrying Cost:		
	– Mortgage Payment[c]	$160	
	– Taxes/Maintenance/Utilities	125	
		$ 285	
5.	Total Monthly Carrying Cost	$ 535	
6.	Market Rent for Additional Unit	$ 600	
7.	Net Monthly Carrying Cost	+$65	
8.	Net Monthly Financial Benefit	$ 315	
9.	Required Annual Income		0
10.	% Change in Affordability (before tax)		N/A

a) Assumes that the mortgage is fully paid and the home is owned free and clear
b) Based on 30 per cent Gross Debt Service (excluding mortgage payments)
c) Assumes 12 per cent interest amortized over 25-year period

EXAMPLES OF MADE-TO-CONVERT DESIGNS AND CONVERSIONS

Nine "made-to-convert" designs are presented on the following pages; two of these designs allow for accessory units in two different locations. The floorplans show before and after layouts.

These examples have been selected to show a variety of potential designs in ground-related houses and in multi-storey apartment buildings. Housing types suitable for both downtown and suburban locations are included and for first-time buyers and mature households. The accessory apartments shown indicate the range of possible positions – basement, ground floor, second floor, and garage.

These units, it must be stressed, represent only a small sample of possible designs. Nevertheless, they show that an array of convertible solutions is available.

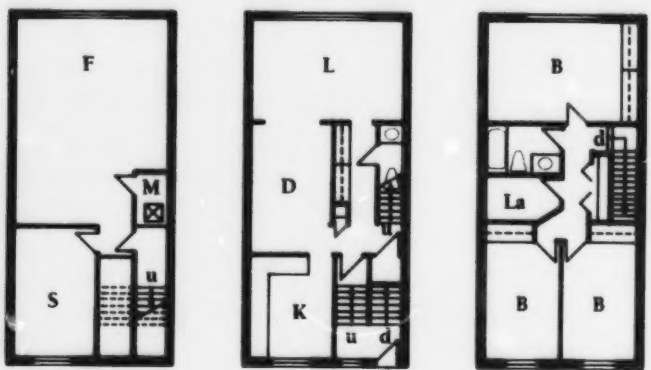
The floorplans are presented at approximately 1:200 (1′=1/16″), and use the following explanatory room designations:

L	Living room
D	Dining room
L/D	Living/Dining room
L/B	Bedsitting room
F	Family/Recreation room
K	Kitchen
Bk	Breakfast
B	Bedroom
La	Laundry
S	Storage
M	Mechanical/Furnace room
U	Utility room
G	Garage
Bal	Balcony
Dk	Deck

The accessory unit on the converted floorplan is indicated by the shaded area.

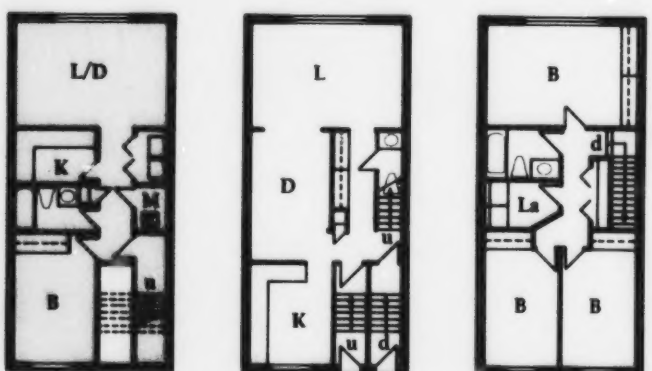
EXAMPLE A
TOWNHOUSE WITH
BASEMENT UNIT

UNCONVERTED



Basement Ground floor Second floor

CONVERTED



Basement Ground floor Second floor

CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	3 500
Bathroom	3 500
Laundry	1 100
Internal walls	650
External walls	2 200
Closets	500
Doors	1 050
Flooring	950
Painting	850
Electrical	750
Other	50
Total	$15 100

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Two-storey townhouse with a basement. (Based on a unit built near Washington, D.C., by a small developer in the early 1980s.)

As a single unit, the townhouse is a three-bedroom house (148 m^2 gross). The living spaces are on the ground floor, and the sleeping spaces on the second. The basement contains a storage and recreation room. Depending upon need, the space could also accommodate an extra bathroom and/or fourth bedroom.

When converted, the unit accommodates a self-contained one-bedroom apartment (74 m^2 gross) in the basement. A separate entrance is provided at the front.

The primary unit on the upper floors remains essentially unchanged.

CONVERSION

The conversion can be made with no disruption to the primary unit. The only change affecting this unit is the addition of the new entrance door and the associated fire-rated separation.

Within the basement, the major changes are the addition of the kitchen and bathroom. The recreation room is used for the living/dining room and the storage room as a bedroom.

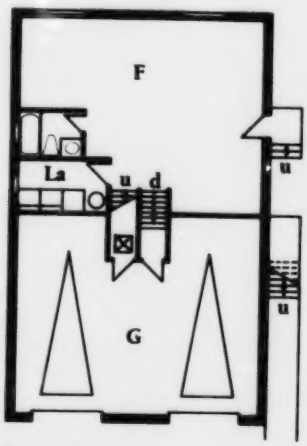
The conversion costs depend upon the extent of the existing finish. Assuming the basement space is essentially unfinished, the conversion costs are estimated to total $15 000. The additional "front-end" costs are about $1 600; estimated deconversion costs are $750.

An important aspect in this example is that the stair arrangement facilitates conversion. The location of the stairs at the front of the unit allows for direct access to the upper and lower unit with minimum changes.

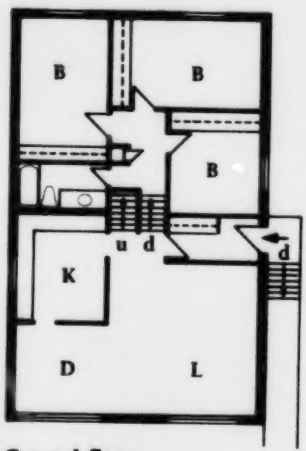
The staircases has been made wider to meet building code requirements for multi-occupancy buildings. It also allows for a raised basement with more generous windows and, possibly, a walk-out patio, to reduce the sense of living below grade.

EXAMPLE B
BACK-SPLIT HOUSE WITH BASEMENT UNIT

UNCONVERTED

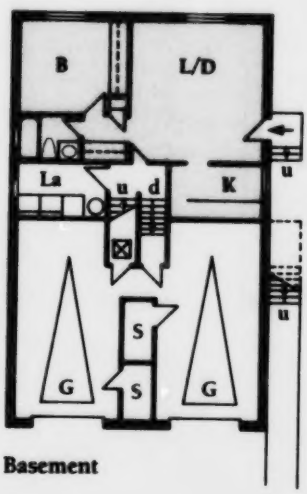


Basement

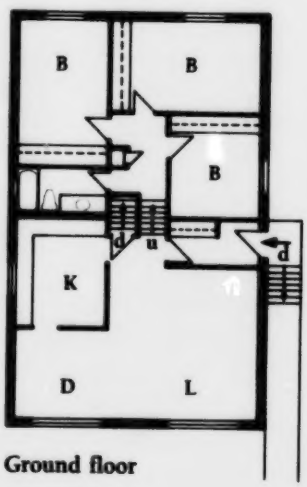


Ground floor

CONVERTED



Basement



Ground floor

CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	3 950
Internal walls	1 950
Closet	1 300
Doors	1 550
Painting	1 000
Electrical	550
Total	$10 300

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Typical detached or semi-detached back-split. (In a "back-split," the floors in the front and back sections are offset by a half level from each other. A variation of this unit is a "side-split," created by turning the dwelling long side to the street.)

This single-family house (139 m^3 gross) contains three bedrooms on the rear upper level and living spaces on the front ground level. The rear lower level has a family room, second bathroom and laundry. Inside parking is in the front basement area.

The accessory one-bedroom unit (58,5 m^2 gross) is placed in the rear lower level and has a separate entrance on the side of the unit. The laundry, storage and parking are shared; access is provided for both units by the internal stairs.

CONVERSION

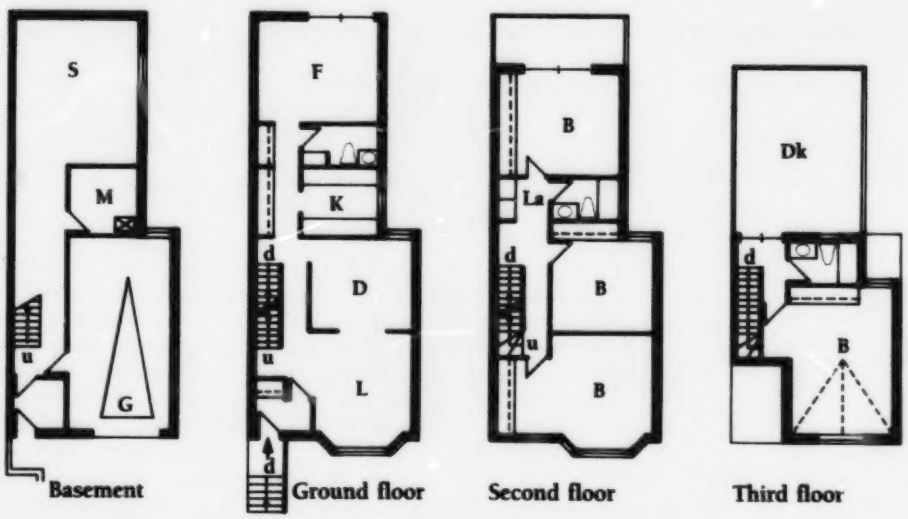
The conversion can be made without disrupting the primary unit. The only change involved is the addition of the door at the stairway leading to the lower level.

The major change needed to convert the lower level for the accessory unit is the addition of a new kitchen. The other main improvements are the new partitions around the stairway and the separation of bedroom and living room. The feature that makes this unit readily convertible is the lower split-level. Conventionally, this area contains a recreation/family room and a second bathroom, together with the separate entrance. Depending upon the grading of the site, this area can also have full windows and a walk-out patio.

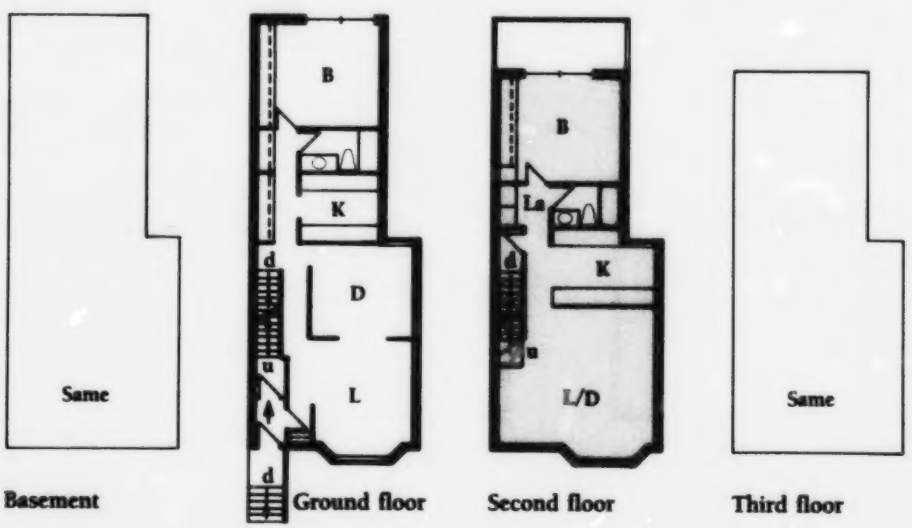
The conversion costs are approximately $10 300, assuming that the lower level is already finished space. The deconversion can be undertaken at virtually no cost; the "front-end" improvements are estimated to cost $1 450.

EXAMPLE C1
DOWNTOWN HOUSE WITH GROUND FLOOR UNIT

UNCONVERTED



CONVERTED



CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	4 450
Laundry	1 100
Internal walls	850
Closets	500
Doors	400
Flooring	850
Painting	1 400
Electrical and other	650
Total	$10 250

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Three-storey detached or semi-detached house typical of those built around the turn of the century in many downtown areas.

As a single family home (200 m^2 gross), the house has four bedrooms — three on the second and one on the third floor. Separate living, dining and family rooms are on the ground floor with the kitchen. The basement contains a laundry, storage and parking for one car.

The unit can accommodate two types of conversion. In this example, C1, a one-bedroom accessory unit (85 m^2 gross) is provided on the ground floor, with a two-bedroom primary unit (115 m^2 gross) on the second and third floors. Both units have access from the front entrance.

See also C2, which locates the accessory unit in the basement.

CONVERSION

The major change that must be made for this conversion involves the main unit. A new kitchen must be added on the second floor.

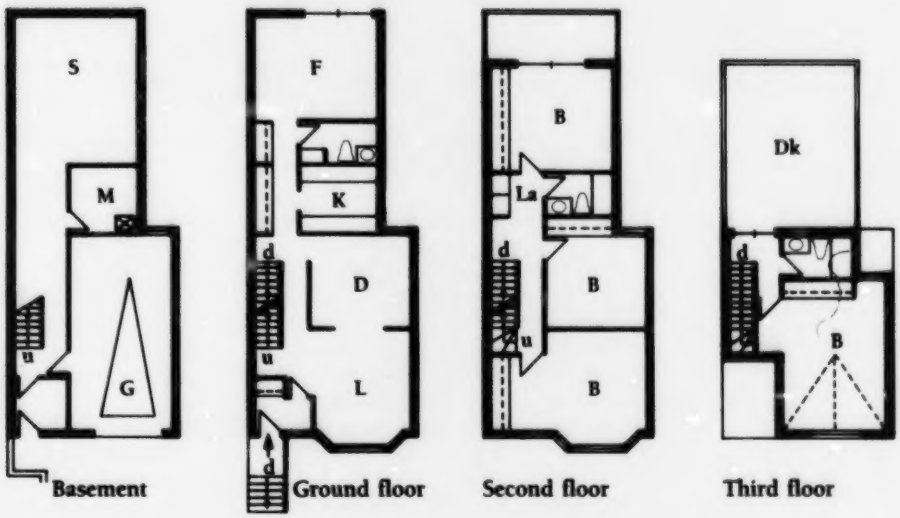
The accessory unit on the ground floor needs few changes. The two-piece bathroom must be converted to three-piece. Some modifications must also be made at the entrance.

As shown, only the lower unit has internal access to the basement and parking. With a minor adjustment to the design, access from the upper unit could also be provided.

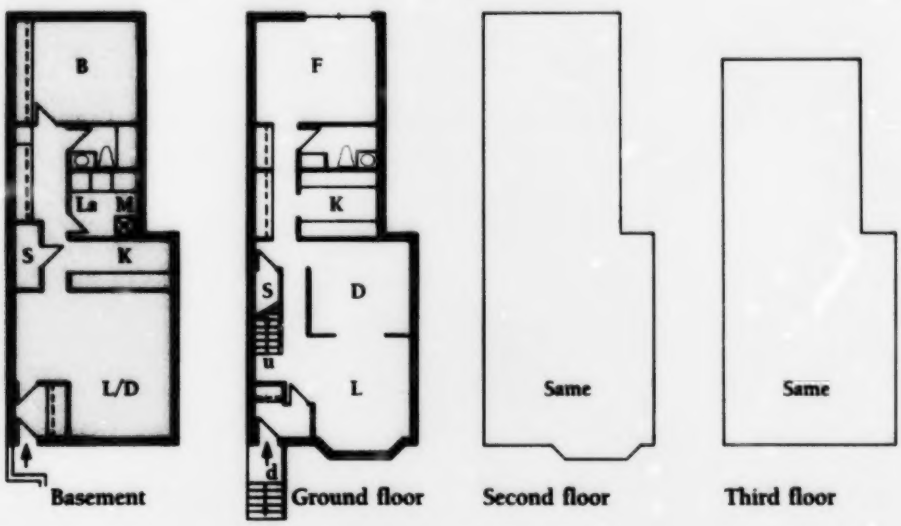
$10 250 is the estimated cost for conversion, and $750 for deconversion. The "front-end" costs are approximately $2 500.

EXAMPLE C2
DOWNTOWN HOUSE WITH BASEMENT UNIT

UNCONVERTED



CONVERTED



CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	2 900
Bathroom	3 600
Laundry	1 100
Internal walls	1 200
External walls	3 800
Closets	2 000
Doors	750
Windows	600
Flooring	2 350
Painting	1 000
Electrical	1 150
Other	350
Total	$20 800

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Same unit as C1. The only difference between the two examples is in the location of the accessory unit.

In this example, a one-bedroom accessory unit (85 m^2 gross) is accommodated in the basement, with a separate entrance at the front. The primary unit remains without major changes on the upper floors.

CONVERSION

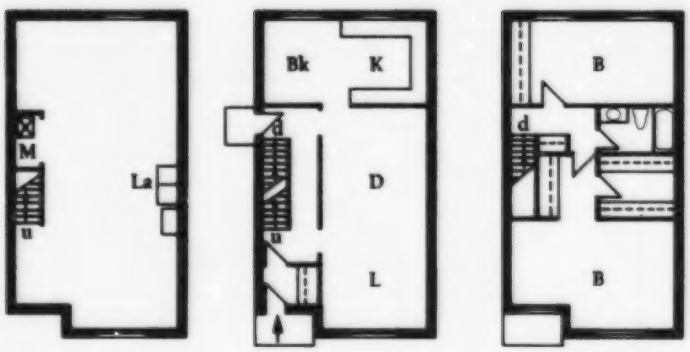
The conversion of the basement for the accessory unit requires extensive work. A new kitchen and bathroom must be provided, and all the walls, floor and ceiling finished.

The changes needed in the primary unit are minor and can be made without undue disturbance. Essentially, they involve closing off access to the basement.

The conversion costs here are an estimated $20 800, with deconversion set at about $1 200. The "front-end" costs are approximately $2 500.

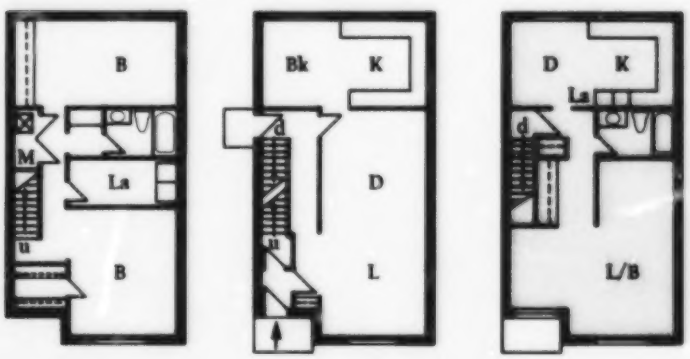
EXAMPLE D1
SUBURBAN HOUSE WITH SECOND FLOOR UNIT

UNCONVERTED



Basement | Ground floor | Second floor

CONVERTED



Basement | Ground floor | Second floor

CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	4 100
Bathroom	3 500
Laundry	1 100
Internal walls	1 900
External walls	2 900
Closets	2 000
Door	2 050
Flooring	1 600
Painting	1 600
Electrical	650
Other	200
Total	$21 600

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Semi-detached or detached two-storey.

As a single family house (134 m^2), the house accommodates two large bedrooms on the upper floor, with the living areas on the ground floor. The basement is shown as unfinished space.

When converted, the house can accommodate an accessory bachelor unit in a choice of two locations. In this example, the accessory apartment (67 m^2) is provided on the second floor. The two-bedroom primary unit is located on the ground floor and in the basement. Access to both units is from the existing front door, with the accessory unit having the existing stair to the second floor.

See D2, which locates the accessory unit in the basement.

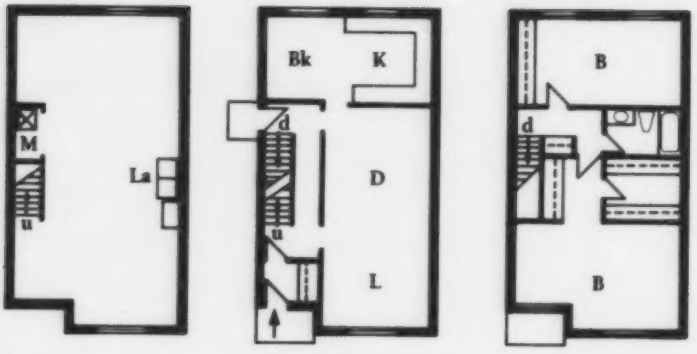
CONVERSION

To make the conversion on the upper floor, major changes must be made throughout the house. Bedrooms and an accompanying bathroom must be provided in the basement for the primary unit. A kitchen must also be added to the top floor for the second unit, and changes made to the entrance vestibule on the ground floor. If this location is chosen the premises would probably have to be vacated during conversion.

Conversion is expected to cost $21 600, with an additional $1 600 at the "front-end." Deconversion is estimated at $2 500.

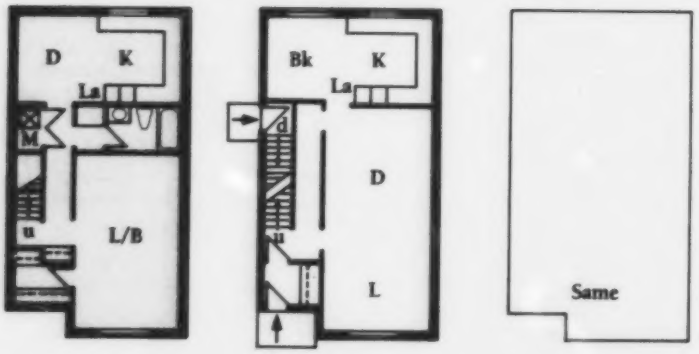
EXAMPLE D2
SUBURBAN HOUSE WITH BASEMENT UNIT

UNCONVERTED



Basement | Ground floor | Second floor

CONVERTED



Basement | Ground floor | Second floor

CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	4 200
Bathroom	3 500
Laundry	1 250
Internal walls	1 600
External walls	2 900
Closets	1 500
Doors	750
Flooring	950
Painting	800
Electrical	1 200
Other	250
Total	$18 650

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Same house as D1. The difference between the two is in the location of the accessory unit.

When converted to this choice of location, the house accommodates an accessory bachelor apartment (67 m^2) in the basement. Access to the accessory apartment is from the side entrance by means of the existing stairs to the basement.

The primary unit (134 m^2) occupies the rest of the house, and remains essentially unchanged. Access to the main unit is from the front entrance.

CONVERSION

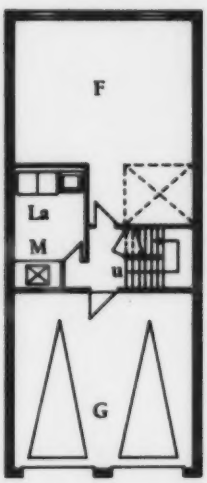
To create the accessory unit, the basement must be extensively renovated. The external walls, floor and ceiling must be finished, and a new kitchen and bathroom added.

The conversion work, however, can be undertaken without significantly disturbing the primary unit, which needs only a doorway closed off and the addition of a laundry.

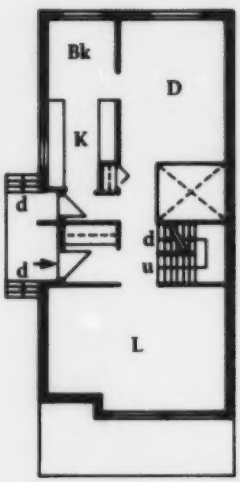
The conversion costs amount to $18 650, while the "front-end" costs add about $1 600. Deconversion is expected to cost $750.

EXAMPLE E
NARROW HOUSE WITH VERTICALLY SPLIT UNIT

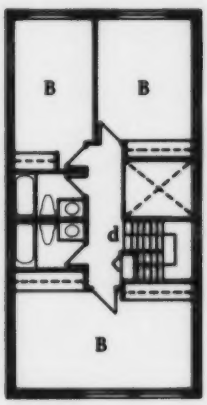
UNCONVERTED



Basement

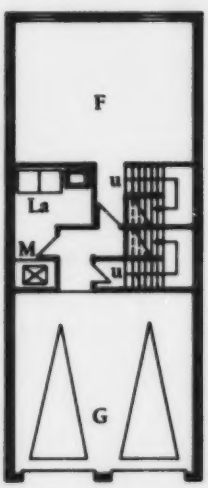


Ground floor

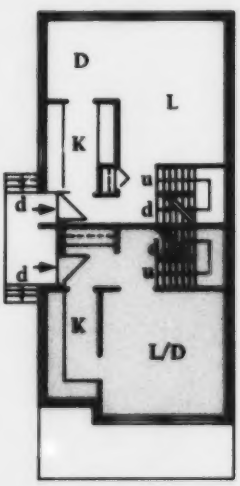


Second floor

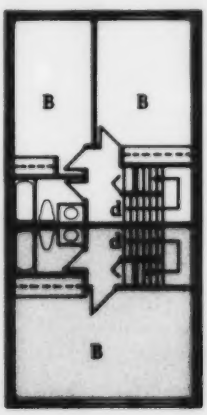
CONVERTED



Basement



Ground floor



Second floor

CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	4 200
Internal walls	1 400
Doors	1 000
Painting	1 000
Electrical	500
Other	3 100
Total	$11 200

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Two-storey detached or semi-detached unit.

As a single family house (170 m^2 gross), this dwelling has three bedrooms on the second floor, with the living and dining rooms and kitchen on the ground floor. The basement contains an integral two-car garage, together with laundry, storage and family room.

When converted the dwelling contains two vertically separated units. Each of these is a two-storey unit with a separate internal stair and an entrance at the side of the buildings. The parking, storage, and laundry in the basement are shared.

The larger two-bedroom primary unit (86 m^2) is located to the rear on the first and second floors, and retains access to the basement family room. The accessory unit (84 m^2) is on the front part of these two floors. It has one bedroom but two smaller bedrooms could be provided by the addition of another partition.

CONVERSION

The key feature of this unit is its vertical separation. When compared with horizontal separation, vertical separation has, potentially, a number of advantages: better acoustic privacy, less extensive fire-separations, easier access to shared facilities in the basement, and direct access to grade for both units.

To provide for units on more than one floor, a second stairway must be added. In the single-family version, the space is used as a lightwell under a skylight in the roof.

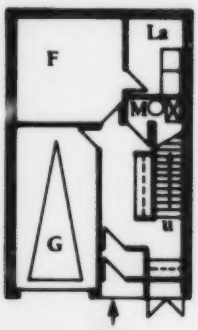
In the primary unit, the major changes that must be made are the addition of the stairway. A new entrance must also be provided, and fire-rated partitions between the two units. This work could cause some inconvenience, but probably could be undertaken without the premises being vacated.

In the second unit, the major changes include the provision of a new kitchen, and, possibly, the addition of the partition for splitting the bedroom into two.

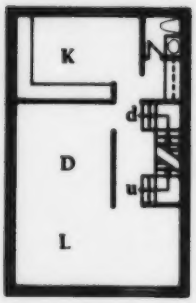
The total cost of conversion is estimated at $11 200, with an additional $1 850 for the "front-end" improvements. Deconversion is expected to cost about $1 500.

EXAMPLE F
TOWNHOUSE WITH
INTEGRAL GARAGE UNIT

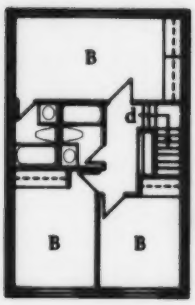
UNCONVERTED



Ground floor

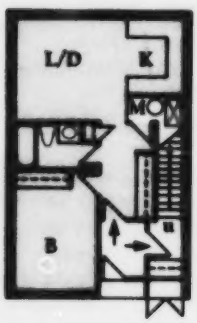


Second floor

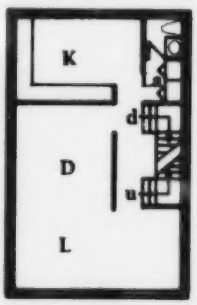


Third floor

CONVERTED



Ground floor



Second floor

Third floor

CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	3 800
Bathroom	3 500
Laundry	250
Internal walls	750
External walls	900
Closets	800
Doors	1 100
Windows	600
Flooring	1 300
Painting	700
Electrical	800
Other	250
Total	$14 750

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Typical three-storey townhouse incorporating an integral garage on the ground floor.

As a single family house (160 m^2 gross), this dwelling is a three-bedroom home with the living areas on the second floor and sleeping areas on the third. The entrance is located alongside the garage on the ground floor, together with a family room and laundry.

When converted, the three-bedroom primary unit (125 m^2) retains the space on the upper two floors. The one-bedroom accessory unit (53 m^2) is located on the ground floor, and replaces the garage, family room and laundry. Both use the existing front entrance.

CONVERSION

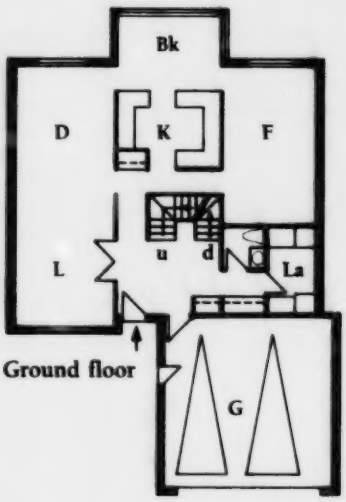
In the conversion, the primary unit remains essentially unaffected, except that new laundry facilities must be added next to the kitchen.

Extensive changes, however, are needed on the ground floor to accommodate the accessory unit. A new kitchen and bathroom must be installed. The garage must be insulated and finished, and provided with new windows. Various modifications at the entrance must also be made.

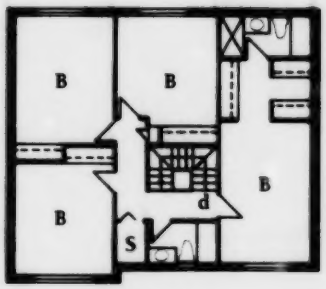
The estimated conversion cost is $14 750, with an additional $550 needed for "front-end" improvements. The deconversion costs are approximately $1 750.

EXAMPLE G
WIDE-FRONT HOUSE WITH ATTACHED GARAGE UNIT

UNCONVERTED

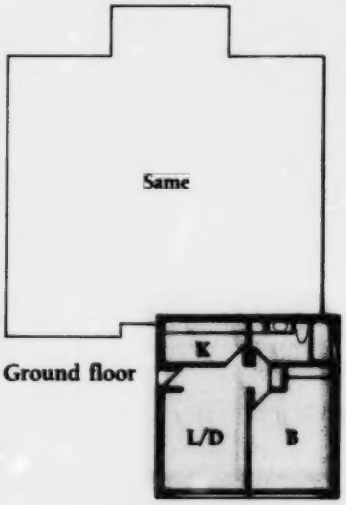


Ground floor



Second floor

CONVERTED



Ground floor

CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	3 200
Bathroom	3 500
Internal walls	1 300
External walls	1 600
Closets	1 050
Doors	650
Windows	1 200
Flooring	2 300
Painting	500
Electrical	1 050
Other	1 400
Total	$16 450

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Conventional two-storey wide-front house with double garage attached.

The house itself is unaffected by the conversion. A one-bedroom apartment (45 m^2 gross) can be accommodated in the double garage. Because the space available is limited, a bachelor unit might be preferable.

CONVERSION

Accommodating a residential unit in a double garage requires extensive improvements. These include the addition of a new kitchen and bathroom, and the provision of finished internal walls, floors and ceilings, as well as complete insulation and new windows.

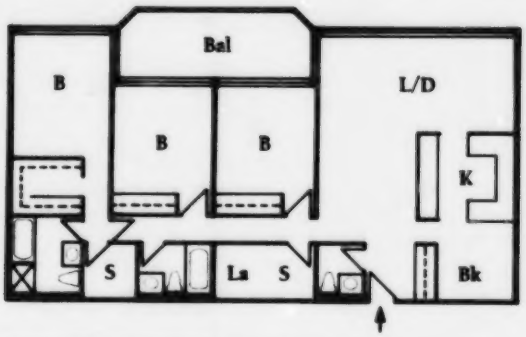
The conversion costs amount to approximately $16 450, and the "front-end" costs to about $650. The deconversion costs are about $2 000.

The key feature needed for ready conversion of an attached garage is access to plumbing. In this case this is provided by the abutting ground floor bathroom and laundry in the primary unit. This arrangement is fairly common in this dwelling type.

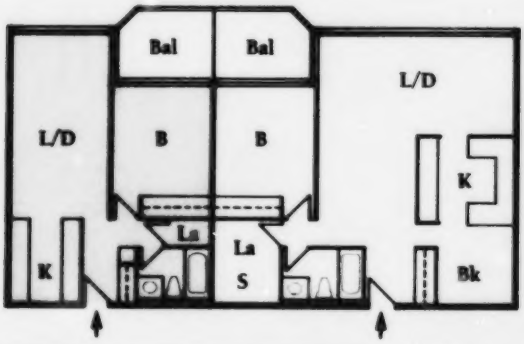
The primary unit in this conversion remains essentially unchanged. Only the linking doorway must be closed.

EXAMPLE H
SINGLE-ASPECT APARTMENT

UNCONVERTED



CONVERTED



CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	3 550
Bathroom	450
Laundry	1 200
Internal walls	850
Closets	950
Doors	950
Flooring	350
Painting	700
Electrical	750
Other	1 300
Total	$11 100

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Medium-sized conventional single-aspect unit typically found in high-rise apartment buildings. This example is located on a corridor between two other units. Its layout, with a large number of variations, is very common.

As a single unit (146 m^2 gross), this dwelling is a three-bedroom apartment on one level. A large living/dining room and separate breakfast area are provided, together with two and a half bathrooms. The third bedroom can be used as a study or family room.

When converted, the unit accommodates a one-bedroom apartment (94 m^2) and a second one-bedroom apartment (52 m^2).

CONVERSION

The separation of the units is made, essentially, by closing the door opening in the party wall.

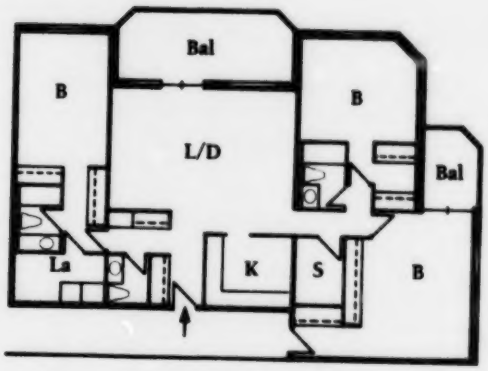
The major change in the accessory unit involves converting the master bathroom into a kitchen. A new entry must also be provided and closets relocated.

In the primary unit, the improvements include extending the bathroom and modifying the laundry room. This work may require temporary vacancy of the unit.

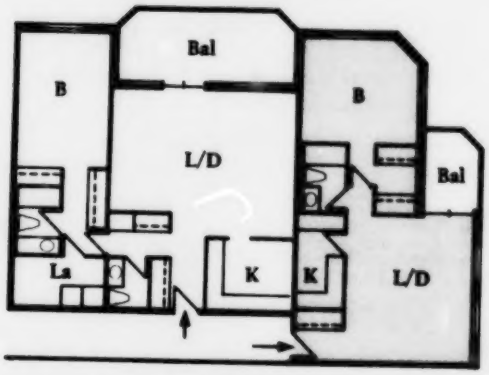
The conversion costs are estimated at $11 000, while those for deconversion are $7 250. No "front-end" costs are involved.

EXAMPLE I
DOUBLE-ASPECT APARTMENT

UNCONVERTED



CONVERTED



CONVERSION COST BREAKDOWN

Kitchen	3 600
Internal walls	200
Doors	100
Flooring	300
Painting	500
Electrical	400
Other	100
Total	$5 200

DESCRIPTION BEFORE CONVERSION

Double-aspect unit located at the corner of a multi-storey apartment building. This type of unit is less common than single-aspect apartments, but variations of it are built.

As a single unit, the dwelling is a three-bedroom apartment on one level (146 m^2 gross). One of the bedrooms is served by a second outside door, thus making it suitable for use as a family room, office or an "au pair" suite. A private bathroom could also be provided for this area in place of the storage room.

When converted, the dwelling accommodates two one-bedroom units (85 and 61 m^2).

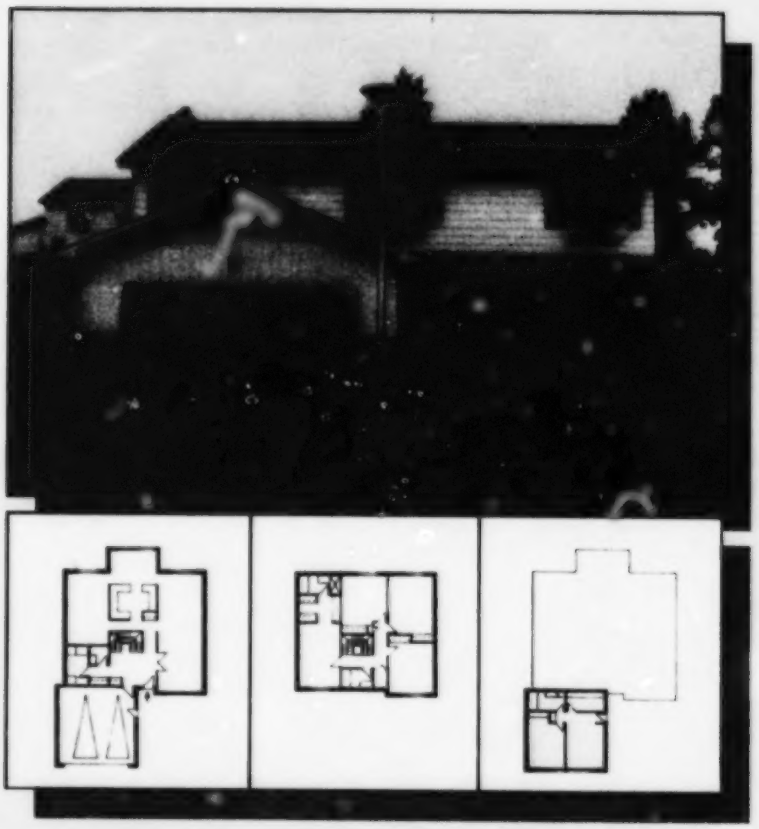
CONVERSION

This example represents an economical conversion. The separation of the units is made, essentially, by closing a doorway in the party wall. The main work is associated with the addition of the second kitchen. The primary unit could be occupied during the work with only minor inconvenience.

The estimated conversion costs are $5 200, while those for deconversion are $1 500. There are no "front-end" costs.

Société canadienne d'hypothèques et de logement
Canada Mortgage and Housing Corporation

NOUVEAUX LOGEMENTS DENSIFIABLES



SCHL Question habitation, comptez sur nous

© 1988, Société canadienne d'hypothèques et de logement
ISBN 0-662-94693-6
N° de cat.: 15-38-/1988F

Réalisation: centre des relations publiques, SCHL

NOUVEAUX LOGEMENTS DENSIFIABLES

This publication is also available in English
under the title *New Made-To-Convert Housing*
(NHA 6017)

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 1

LE LOGEMENT DENSIFIABLE ET L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU LOGEMENT 3

Ménages moins nombreux 3

Vieillissement de la population 4

Pénurie de logements locatifs 4

Augmentation du coût des logements 4

Comment les changements du marché vont-ils affecter le secteur privé de l'immobilier? 4

Quels seront les acheteurs de logements densifiables? 5

Quels avantages en retireront les municipalités? 5

CONVERSION ET PLANS DE LOGEMENTS DENSIFIABLES 6

Combien coûte la conversion? 7

Quels sont les avantages financiers qu'en retire le propriétaire? 8

AVANTAGES FINANCIERS DES LOGEMENTS DENSIFIABLES 9

EXEMPLES DE PLANS DE LOGEMENTS DENSIFIABLES 11

A Maison en rangée permettant un logement au sous-sol 12

B Maison à mi-étage arrière permettant un logement au sous-sol 14

C1 Maison du centre-ville permettant un logement au rez-de-chaussée 16

C2 Maison du centre-ville permettant un logement au sous-sol 18

D1 Maison de banlieue permettant un logement à l'étage 20

D2 Maison de banlieue permettant un logement au sous-sol 22

E Maison étroite permettant un logement sur deux étages 24

F Maison en rangée permettant un logement dans le garage intégré 26

G Maison large permettant un logement dans le garage attenant 28

H Appartement avec fenêtres sur un seul mur 30

I Appartement avec fenêtres sur deux murs 32

INTRODUCTION

Les changements qui se produisent actuellement sur le marché du logement favorisent l'introduction de nouveaux types de logements. Une des innovations proposées qui attire tout particulièrement l'attention est le logement densifiable. Il s'agit de maisons délibérément conçues pour pouvoir éventuellement y aménager un appartement autonome et pour être plus tard « déconverties » si cela devenait nécessaire. Grâce à leur dimension et à la disposition des pièces, de nombreuses anciennes maisons ont été modifiées pour y inclure un appartement autonome, mais en général, les plans de maisons ne sont pas conçus dans une telle perspective.

Afin d'explorer les possibilités des logements densifiables neufs, la Société canadienne d'hypothèques et de logement entreprenait, en 1986, une étude intitulée *Combining Flexible Use and Tenure to Increase the Supply of Rental Housing.*

L'objectif de cette étude était d'explorer les possibilités de concevoir et de construire de nouveaux logements capables d'inclure un logement locatif autonome, alors qu'il est toujours occupé, et montrer que cela peut être réalisé avec un mimimum de dérangement, à un prix abordable.

Au cours de cette étude, dix-huit logements « densifiables » ont été retenus et on y a préparé les plans de vingt-deux différents logements accessoires.*

Tous les plans sont basés sur des modifications apportées aux plans de logements traditionnels et de dimensions modestes qui sont déjà sur le marché. Trois de ces plans sont des versions de projets de conversion déjà réalisés.* Les plans on été conçus pour des maisons avec entrée privée et pour des immeubles d'appartements.

Les coûts de conversion ont été estimés pour douze plans susceptibles de couvrir l'ensemble des possibilités. Les estimations des coûts de conversion comprennent le rajout du logement accessoire, les frais de « déconversion », les dépenses au stade initial pour tout élément additionnel qui aurait été ajouté à la construction originale en vue d'en faciliter la conversion.

Enfin, la viabilité financière de sept plans représentatifs a également été évaluée, en utilisant le marché du Toronto métropolitain comme hypothèse de travail. En se basant sur les prix courants des maisons, les taux d'intérêt, les frais de location et les loyers, les auteurs de l'étude ont pu examiner les possibilités de recouvrer les frais de conversion de même que l'abordabilité de ces logements.

L'étude démontre de façon claire que le logement densifiable est physiquement réalisable et intéressant d'un point de vue économique.

* Certaines de ces dix-huit maisons pouvaient être converties de plus d'une façon.

* Ces logements se trouvent aux États-Unis. Le Canada n'a pas encore de logements densifiables.

Il y a beaucoup de logements traditionnels qui, avec des modifications modestes seulement, pourraient être convertis sans devoir dépenser des sommes importantes, sans dérangement et sans changement majeurs.

En outre, du point de vue financier, le logement densifiable est très intéressant pour les acheteurs de maisons. Dans les endroits appropriés, le loyer retiré des logements accessoires peut dépasser nettement les frais de conversion et de location. Cela permet un recouvrement complet des frais et rend ces maisons plus abordables.

En raison de sa souplesse et de sa possibilité de générer des revenus, ce type de logement paraît tout particulièrement intéressant pour deux principaux groupes de clients : d'abord le jeune propriétaire d'une première maison qui en a besoin pour y élever sa famille, mais qui a également besoin d'aide financière à court terme pour la payer, surtout durant les premières années; et ensuite, le propriétaire plus âgé qui aura besoin d'un logement de retraite lorsque ses enfants auront quitté la maison et que ses revenus auront commencé à décliner.

Bien que cette étude ne constitue qu'un premier regard sur les plans et les frais d'aménagement de ce type de logement, les résultats sont très encourageants. Les logements densifiables semblent répondre en partie à l'évolution des besoins dans le secteur domiciliaire au Canada. Nous souhaitons que dans toutes les régions du Canada, le secteur public et le secteur privé s'intéressent à cette nouvelle approche, qu'ils approfondissent le travail déjà accompli (et qu'ils le mettent en pratique).

Dans ce travail, on trouvera le résumé des principales constatations de l'étude intitulée *Combining Flexible Use and Tenure to Increase the Supply of Rental Housing*; on y trouvera également les illustrations de quelques-uns des plans de conversion les plus intéressants. Ce document, nous l'espérons, sera utile aux promoteurs, aux constructeurs, aux dirigeants municipaux et autres personnes participant à la production de logements dans toutes les régions du Canada.

Un rapport technique distinct a également été préparé; il renferme la documentation complète des recherches entreprises pour cette étude.*

Cette étude a été dirigée par la société Starr Group, en collaboration avec les entreprises Richard Drdla Associates et Jerome Markson Architects, sous la supervision de Fanis Grammenos, Division de la recherche, SCHL.

* Ces deux rapports sont disponibles au Centre canadien de documentation sur l'habitation de la SCHL.

LE LOGEMENT DENSIFIABLE ET L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Dans toutes les régions du Canada, le marché du logement est affecté par un certain nombre de changements démographiques, sociaux et économiques de grande envergure. La population vieillit, la nature des ménages se modifie, les prix deviennent inabordables pour de nombreux acheteurs éventuels. Ces tendances vont provoquer des changements profonds dans la demande de logements pour les vingt années qui viennent et encore davantage. Il faut proposer de nouvelles options de logements, et l'une d'elles se trouve précisément le logement densifiable.

Le logement densifiable est un logement conçu de telle sorte qu'il est possible de le convertir rapidement en deux logements et de le « déconvertir » à nouveau si cela est nécessaire. Ce concept est basé sur l'hypothèse selon laquelle, à diverses étapes de leur vie, les gens auront besoin de plus ou moins d'espace pour se loger, et de plus ou moins de revenus pour acquitter leurs dépenses de logement. Par exemple, un jeune couple qui autrement ne pourrait se permettre l'achat d'une maison pourrait verser des paiements hypothécaires si la maison qu'il achète pouvait être facilement modifiée, à un prix raisonnable, pour y inclure un logement locatif. Plus tard dans leur vie, lorsqu'ils auront des enfants, leur maison pourrait être convertie à nouveau en un seul logement. Les couples plus âgés dont les enfants ont quitté la maison et dont les revenus baissent à cause de la retraite, pourraient également choisir de convertir leur maison devenue trop grande en une maison à deux logements, ce qui permet de générer des revenus. La conversion de ces habitations en maisons à deux logements pourra également augmenter le nombre de logements locatifs à une époque où il y a pénurie grave de logements à louer.

MÉNAGES MOINS NOMBREUX

Depuis quelques années, le nombre de personnes composant les ménages diminue constamment. En Ontario, par exemple, le nombre moyen de personnes par ménage était de trois ou quatre en 1961, alors qu'il n'était plus que de deux ou trois en 1981. On croit qu'en 2001, ce nombre aura encore diminué.

Les raisons qui expliquent ce changement sont nombreuses et diverses : durée de vie plus longue, moins de mariages, plus de divorces, plus de femmes au travail, plus de familles monoparentales et moins de familles élargies et de familles multiples sous un même toit.

À la prédominance des familles traditionnelles avec enfants succède une population mixte comprenant un plus grand nombre de ménages de célibataires et d'autres ménages non familiaux. À Toronto, ces ménages non familiaux représentent presque la moitié des demandes de logement.

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Durant les deux décennies à venir, il y aura une augmentation constante de l'âge moyen de la population. Par exemple, le nombre de personnes âgées de 55 ans et plus augmentera de 40 p. 100, en Ontario, entre 1981 et 2001.

Le vieillissement de la population est surtout attribuable à l'explosion démographique qui a suivi la dernière grande guerre. À cause de son importance, ce groupe de la population a toujours eu un impact primordial sur la structure globale de la population. Au fur et à mesure que ces personnes-là vieillissent (et que leur espérance de vie augmente), l'âge moyen de la population s'accroîtra considérablement.

Ce changement va également favoriser la tendance vers de plus petits ménages. La taille des ménages formés par la population issue de l'explosion démographique va diminuer au fur et à mesure que les enfants quittent la maison.

PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

Alors même que les ménages plus petits et non familiaux augmentaient, il y avait un déclin important dans la production des logements locatifs.

Durant les années 1950–1960, les nouveaux immeubles d'appartements en hauteur répondaient aux besoins du marché locatif. Depuis lors, la construction des édifices en hauteur a chuté de façon abrupte et cela, pour un certain nombre de raisons dont les taux d'intérêt élevés, les nouveaux règlements fiscaux et les contrôles des loyers. La résistance du voisinage a eu également son impact.

Il en est résulté une pénurie de logements locatifs dans la plupart des collectivités. Les taux d'inoccupation sont plus bas que jamais et il n'y a pas de perspective de soulagement provenant de la construction d'immeubles traditionnels.

AUGMENTATION DU COÛT DES LOGEMENTS

Le coût des nouveaux logements a augmenté plus rapidement que le revenu des ménages. Cela signifie que les nouveaux logements sont de moins en moins abordables pour un nombre de plus en plus élevé de personnes. Ceux qui sont le plus touchés sont les personnes qui achètent une maison pour la première fois et qui n'ont d'avoir dans aucune propriété. Ce sont les laissés-pour-compte qui voient leur espoir d'acquérir une maison disparaître lentement.

Lorsque les gens se voient dans l'impossibilité d'acquérir une maison, ils en louent une, ce qui exerce des pressions sur le marché locatif.

COMMENT LES CHANGEMENTS DU MARCHÉ VONT-ILS AFFECTER LE SECTEUR PRIVÉ DE L'IMMOBILIER?

À cause des tendances que nous venons d'exposer, la demande de logement durant les quelques années à venir va continuer de se modifier. La demande pour les habitations destinées à un seul ménage va demeurer la même, mais elle ne dominera plus le secteur de la construction résidentielle. Plusieurs nouveaux types de logements apparaîtront sur le marché. Il devient de plus en plus important d'offrir des logements plus petits et abordables, et permettant plus de possibilités.

L'industrie de la construction ne pourra plus se concentrer sur un secteur bien éprouvé et passablement conservateur du marché du logement. En s'adaptant à la situation, l'industrie de la construction devra examiner et mettre de l'avant une grande variété de solutions nouvelles.

Le logement densifiable n'est pas, de toute évidence, la seule solution au problème d'abordabilité et au besoin d'un marché mieux diversifié. Cependant, cette solution est remarquable en ce qu'elle répond à un grand nombre de préoccupations en matière d'habitation.

Les constructeurs et les promoteurs ont beaucoup à gagner en reconnaissant les possibilités de ce type de logement. Après tout, le logement densifiable ne peut qu'améliorer les ventes en élargissant l'éventail des ménages qui vont acquérir de nouveaux logements.

QUELS SERONT LES ACHETEURS DE LOGEMENTS DENSIFIABLES?

Pour le propriétaire éventuel, les facteurs clés qui le pousseront vers le logement densifiable sont vraisemblablement la flexibilité de ce type de logement et la possibilité de pouvoir en retirer des revenus. Pour ces raisons, le logement densifiable semble s'adresser à deux groupes plus particulièrement, les jeunes acheteurs d'une première maison et les propriétaires plus âgés.

Ceux qui achètent une maison pour la première fois cherchent habituellement une résidence où ils peuvent élever leur famille, mais c'est à cette étape-là de leur vie qu'ils ont le moins d'argent. Le logement densifiable peut leur faciliter l'achat d'une maison. À court terme, le surplus d'espace peut être converti en un appartement accessoire générateur de revenus additionnels pouvant aider à réduire les frais de possession.

Les propriétaires plus âgés, ceux qui sont dans le groupe des 50–60 ans, par exemple, planifient généralement leur vie en fonction du jour où leurs salaires déclineront à cause de la retraite et où leurs enfants auront quitté la maison. Bien qu'un grand nombre d'entre eux ont l'argent nécessaire à l'achat d'une nouvelle propriété, ils sont peut-être préoccupés par l'idée d'avoir à vivre avec une pension de retraite limitée. Comme ils ont besoin de moins d'espace, un logement converti leur procurerait un revenu locatif leur permettant d'acquitter leurs frais de logement durant leur retraite. Cette solution leur permet également de demeurer dans un quartier qui leur est familier.

QUELS AVANTAGES EN RETIRERONT LES MUNICIPALITÉS?

Les municipalités vont également profiter de l'encouragement qu'elles accorderont aux logements densifiables : ces derniers présentent des solutions économiques et pratiques à de nombreuses préoccupations des municipalités en matière de logement.

Les logements densifiables pourraient répondre aux besoins précis suivants :

• premièrement, les logements densifiables peuvent remédier au grave besoin de logements locatifs, particulièrement de logements plus petits destinés au nombre croissant de personnes seules et de couples. Parce que les loyers de ces logements seront substantiellement plus bas que les loyers d'appartements nouvellement construits, les logements aménagés dans des espaces densifiables pourront résoudre pour plusieurs locataires la question de l'abordabilité.

• Deuxièmement, de nombreuses jeunes personnes qui désirent acheter une première maison pourront le faire. En offrant aux jeunes familles avec des enfants la maison dont ils ont besoin, les municipalités pourront mieux maintenir les inscriptions dans les écoles locales et pourront mieux soutenir les services et installations communautaires.

• Troisièmement, cette solution met à la disposition du nombre croissant de ménages ayant atteint l'âge mûr ou un âge plus avancé, des logements qui satisfont leurs besoins. Nombre de ces personnes souhaitent continuer à vivre une vie indépendante dans les quartiers où elles ont déjà établi des liens sociaux.

Il faut noter que tous ces besoins peuvent être comblés sans l'aide du gouvernement. Qui plus est, contrairement à certaines solutions comme les tours d'habitation, les logements densifiables ne perturbent pas le caractère de la plupart des collectivités de petite taille ou situées en périphérie.

Par conséquent, les municipalités devraient considérer les logements densifiables comme un moyen qui leur permet d'augmenter leur parc de logements et de mieux satisfaire à la structure de plus en plus diverse du secteur résidentiel.

CONVERSION ET PLANS DE LOGEMENTS DENSIFIABLES

Un nombre important d'habitations traditionnelles se prêtent à l'aménagement d'un logement accessoire; il suffit de quelques petites modifications. Nous pensons par exemple aux maisons individuelles, aux maisons jumelées, aux maisons en rangée et aux immeubles en hauteur.

En général, les maisons avec entrée privée semblent offrir une plus grande variété de possibilités que les immeubles en hauteur. Ce n'est pas que les tours d'habitation ne conviennent pas au logement densifiable, mais plutôt qu'il existe un nombre limité de modèles d'appartements sur le marché.

Tous les logements ne peuvent pas être convertis. Les facteurs clés qui permettent la conversion sont les suivants :

• l'espace nécessaire au second logement doit être disponible à un même endroit. *Grosso modo*, il faut compter un minimum d'environ 40 m^2 pour un studio, de 50 m^2 pour un logement d'une chambre et de 60 m^2 pour un logement de deux chambres. Les maisons de dimension moyenne semblent prêtes à recevoir un studio ou un appartement d'une chambre, tout en respectant des normes adéquates d'espace; mais pour y ajouter des logements de deux chambres ou des logements encore plus grands, l'espace ne serait sans doute pas suffisant.

• L'espace doit être trop grand pour les besoins d'une petite famille. Dans la plupart des cas, cet espace se trouvera dans les sous-sols, dans les salles de séjour ou salles familiales, particulièrement dans les logements qui disposent d'une seconde salle de bain ou d'une chambre d'amis. Dans certains cas, on pourra utiliser les garages, si la voiture peut être garée ailleurs. On pourra également utiliser l'espace consacré à une chambre, mais cela dépend de l'accès de l'extérieur, dont on discutera plus loin.

• On doit avoir accès aux nouveaux logements de l'extérieur de la maison, sans avoir à passer par le logement principal. Cela est très important surtout pour les logements accessoires qui sont situés au-dessus ou en dessous du rez-de-chaussée. Le genre d'escalier et l'endroit où il est situé sont généralement les aspects critiques; l'escalier doit être placé près de l'entrée afin de ne pas nuire à l'espace consacré à la vie privée.

• On doit pouvoir utiliser la plomberie avec une certaine facilité. Bien que dans certains cas on pourra utiliser les salles de bain qui existent déjà, tous les nouveaux logements auront des cuisines neuves. La plomberie doit permettre une installation facile des nouveaux appareils et idéalement, les travaux de plomberie bruts devraient être faits à l'avance afin de réduire au minimum les dommages que l'on pourrait faire aux surfaces finies.

Même si l'on peut concevoir des plans visant à réduire les changements majeurs, certaines modifications seront inévitables au moment de la conversion. Les améliorations les plus communes consistent normalement à faire une nouvelle cuisine, à repeindre certaines surfaces, à modifier le système électrique, à ajouter des cloisons et des portes. On pourra également toucher, mais moins fréquemment, aux placards, aux planchers, aux buanderies et aux fenêtres.

Pour ce qui est de la salle de bain, la situation varie. Dans nombre de cas, le logement accessoire pourra utiliser la salle de bain supplémentaire qui existe déjà dans le premier logement.

Le code du bâtiment ne semble créer aucun empêchement majeur à la conversion de logements. Il faut veiller à respecter les règlements plus rigoureux qui concernent la sécurité incendie et l'insonorisation dans les immeubles d'appartements. Ces mesures devraient être prises au moment de la construction afin de réduire au maximum les coûts et les dérangements à l'étape de la conversion.

Pour les mêmes raisons, l'installation électrique, le système de chauffage et les autres systèmes devraient aussi être conçus en prévision des travaux de conversion.

COMBIEN COÛTE LA CONVERSION?

En raison de la variété de logements considérés, les coûts de conversion varient d'environ 5 000 à 20 000 $. La moyenne se situe juste en-dessous de 14 000 $ par logement (215 $ du mètre carré).

Grosso modo, cet échantillon restreint nous indique qu'il faudrait consacrer environ 10 500 $ pour aménager un logement dans une partie déjà finie d'une maison, en utilisant une salle de bain déjà construite. Si l'on doit ajouter une salle de bain, il faut compter 15 000 $ pour le nouveau logement et 16 500 $ s'il est situé dans un espace non fini, un sous-sol par exemple, et qu'il faut y construire une salle de bain.

Les coûts sont fonction des travaux à faire. Comme on l'a déjà noté, certaines modifications semblent inévitables. Généralement, l'installation d'une cuisine et d'une salle de bain constituent les travaux les plus coûteux. Il ne faut pas oublier non plus que les conversions typiques exigent de nombreux changements mineurs qui peuvent faire augmenter considérablement les coûts finaux.

Les éléments supplémentaires à prévoir dans la construction des logements afin d'en faciliter la conversion semblent être assez peu nombreux. Les coûts de ces changements au stade initial varient de pratiquement rien du tout à environ 2 000 $. Les principales améliorations à inclure comprendraient par exemple les cloisons à l'épreuve du feu et à l'épreuve du bruit, de norme plus élevée, que l'on trouve habituellement dans les collectifs d'habitation.

De même, les coûts de la « déconversion » qui permettent de ramener la maison à son état originel sont relativement bas, variant entre 2 000 et 2 500 $.

QUELS SONT LES AVANTAGES FINANCIERS QU'EN RETIRE LE PROPRIÉTAIRE?

Les analyses financières qui ont été faites sur la question indiquent que les logements densifiables procurent des avantages importants à leurs propriétaires.

Une étude a été entreprise pour évaluer les coûts de la conversion de logements situés à Toronto. La rentabilité des logements densifiables dans d'autres villes sera affectée par les conditions régionales du secteur domiciliaire, mais on peut s'attendre également à des résultats favorables dans de nombreuses collectivités.

Pour Toronto, on estime que le prix d'achat d'un logement densifiable se situe entre 115 000 et 170 000 $. Dans ce secteur du marché, aujourd'hui, il s'agirait d'un logement de prix moyen plutôt qu'à bas prix. Ces prix tiennent également comptent de la grandeur d'une telle habitation, puisqu'elle doit pouvoir accommoder deux logements après la conversion.

Le loyer pour ce genre de logement varierait entre 375 et 700 $. L'évaluation ne touche que les logements d'une chambre à l'exception d'un seul studio. Les loyers tiennent compte des commodités et de la taille des logements, mais le facteur le plus important est l'endroit où il se trouve. Les mêmes logements se loueront à différents prix selon le quartier.

Tous les exemples retenus ici présentent de bonnes possibilités de recouvrement des coûts ce qui veut dire que le revenu provenant des logements accessoires serait suffisant pour couvrir les frais de conversion et de location.

Cela vaut pour tous les exemples présentés ici, les prêts grevant les logements étant des prêts traditionnels d'une durée de 25 ans; un bon nombre de ces logements seraient viables avec un prêt de cinq ans.

Le loyer que l'on peut exiger pour les logements accessoires rend le logement densifiable nettement plus abordable. Les revenus nets générés par la conversion d'un logement densifiable font diminuer de 6 à 28 p. 100 le revenu nécessaire pour acheter de tels logements. Cette abordabilité accrue est particulièrement importante dans le cas de personnes qui achètent une maison pour la première fois.

Certains plans de conversion sont moins dispendieux à réaliser que d'autres. En général, les maisons avec entrée privée, parce qu'elles présentent de plus nombreuses possibilités de conversion, offriront un plus large éventail de loyers selon la taille des logements accessoires. Ce sont en général les conversions effectuées dans les collectifs d'habitation qui coûtent le moins cher alors qu'ils se louent à des loyers relativement élevés. Les logements aménagés dans les sous-sols et dans les garages sont moins intéressants parce que les travaux de conversion coûtent plus cher et qu'ils ne permettent pas d'exiger des loyers très élevés.

AVANTAGES FINANCIERS DES LOGEMENTS DENSIFIABLES

L'une des constatations évidentes de l'étude nous apprend que les logements densifiables procurent des avantages financiers substantiels à leurs propriétaires, lorsque la conversion est effectuée. Bien que le montant précis des avantages financiers dépendra d'une variété de facteurs pour chacun des cas examinés (particulièrement les loyers du marché local, les taux d'intérêt, la fourchette d'imposition du propriétaire, et l'importance des travaux effectués), l'étude montre clairement que des profits considérables peuvent être réalisés. Naturellement, ces profits rendent le logement plus abordable pour le propriétaire.

On verra aux Tableaux 1 et 2 des exemples typiques de ménages qui sont susceptibles de retirer les meilleurs profits d'une conversion : les acheteurs d'une première maison et le propriétaire d'âge mûr ou d'âge plus avancé. Il faut comprendre ici que les profits varieront en fonction des facteurs énumérés plus haut.

TABLEAU 1.
IMPACT FINANCIER DE LA CONVERSION : ACHETEUR D'UNE PREMIÈRE MAISON.

1.	Prix de la maison[a] 115 000 $			
2.	Emprunt hypothécaire 86 250 $			
3.	Frais de propriété mensuels :			
	– Paiement hypothécaire[b]	900 $		
	– Taxes	115		
	– Entretien/services publics	135		
	– Total[c]		1 150 $	
4.	Revenu annuel requis			46 000 $
5.	Coût de conversion 15 000 $			
6.	Frais mensuels supplémentaires de propriété :			
	– Paiement hypothécaire	160 $		
	– Taxes/entretien/services publics	125		
	– Total		285 $	
7.	Total des frais mensuels de propriété		1 435 $	
8.	Loyer du marché pour le logement accessoire	600 $		
9.	Frais mensuels de propriété nets (1 435–600)		835 $	
10.	Profit net par mois (1 150–835)		315 $	
11.	Revenu annuel requis			33 400 $
12.	Amélioration de l'abordabilité, en % (avant taxes)			25 %

a) 25 % de paiement initial
b) 12 % d'intérêt, amorti sur 25 ans
c) Amortissement brut de la dette : 30 %

TABLEAU 2.
IMPACT FINANCIER DE LA CONVERSION : PROPRIÉTAIRE D'ÂGE MÛR[a]

1.	Coût mensuel total de la propriété[b]	250 $	
2.	Revenu annuel requis		10 000 $
3.	Coût de la conversion 15 000 $		
4.	Coût additionnel de frais de propriété :		
	— Mensualité hypothécaire[c]	160 $	
	— Taxes/entretien/services publics	125	
		285 $	
5.	Coût total mensuel de propriété	535 $	
6.	Le loyer du marché pour le logement accessoire	600 $	
7.	Coût mensuel net de propriété (535–600)	(+65 $)	
8.	Profit mensuel net (250 $–(65))	315 $	
9.	Revenu annuel requis		0
10.	Modification de l'abordabilité, en % (avant taxes)		S.O.

a) L'emprunt hypothécaire a été totalement remboursé et le titre de propriété est incontestable.
b) Basé sur 30 pour 100 de l'amortissement brut de la dette (excluant les paiements hypothécaires).
c) 12 pour 100 d'intérêt, prêt amorti sur 25 ans.

EXEMPLES DE PLANS DE LOGEMENTS DENSIFIABLES

Neuf plans de logements densifiables sont présentés dans les pages qui suivent : deux de ces plans permettent d'aménager des logements accessoires dans deux différents endroits. Les plans d'étage nous montrent la disposition des pièces avant et après la conversion.

Ces exemples ont été choisis parce qu'ils nous montrent une variété de possibilités de plans dans des maisons avec entrée privée et dans des immeubles en hauteur. Les types de logement retenus se retrouvent dans le centre-ville ou en périphérie et s'adressent aux ménages qui achètent une maison pour la première fois et aux ménages plus âgés. Les appartements accessoires sont aménagés dans les divers endroits possibles, c'est-à-dire au sous-sol, au rez-de-chaussée, à l'étage, et dans le garage.

Ces logements, faut-il insister, représentent seulement un petit nombre de plans possibles. Il n'en reste pas moins qu'on y voit toute une gamme de possibilités de conversion.

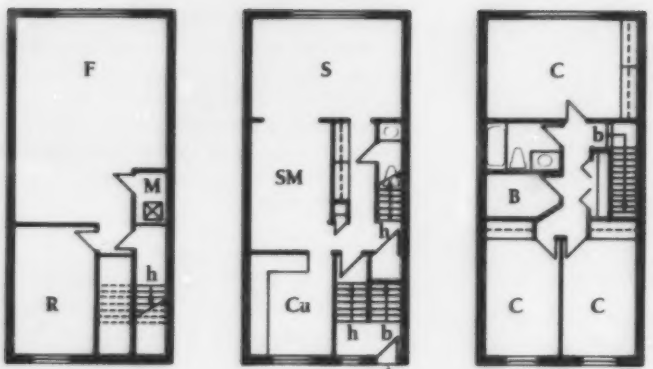
Les plans d'étage sont présentés à une échelle d'environ 1:200 (1 pied = 1/16 pouce), et on utilise les initiales suivantes pour désigner les diverses pièces et espaces :

S	Séjour
SM	Salle à manger
S/SM	Séjour/salle à manger
C-S	Chambre-séjour
F	Salle familiale
Cu	Cuisine
CR	Coin-repas
C	Chambre
B	Buanderie
R	Rangement
M	Salle des machines et chaudières
T	Pièce réservée aux travaux
G	Garage
Bal	Balcon
Ter	Terrasse

Le logement accessoire est dessiné en couleur ombrée sur le plan d'étage après conversion.

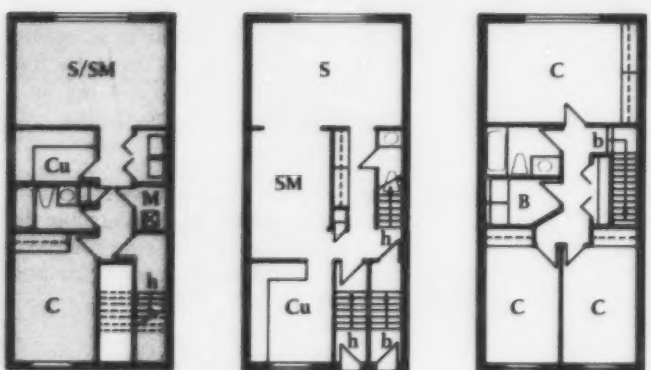
EXEMPLE A
MAISON EN RANGÉE PERMETTANT UN LOGEMENT AU SOUS-SOL*

AVANT CONVERSION



Sous-sol | Rez-de-chaussée | Deuxième étage

APRÈS CONVERSION



Sous-sol | Rez-de-chaussée | Deuxième étage

VENTILATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Cuisine	3 500
Salle de bain	3 500
Buanderie	1 100
Murs intérieurs	650
Murs extérieurs	2 200
Placards	500
Portes	1 050
Planchers	950
Peinture	850
Électricité	750
Autres	50
Total	15 100 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Maison en rangée de deux étages avec un sous-sol. (Cet exemple est inspiré d'un logement bâti à l'extérieur de Washington, D.C., par un petit entrepreneur, au début des années 1980).

En tant que logement unique, cette maison en rangée est un logement de trois chambres (148 m^2, aire brute). Les pièces collectives se trouvent au rez-de-chaussée, et les chambres, à l'étage. Au sous-sol, on trouve une aire d'entreposage et une salle familiale. Selon les besoins, il y a assez d'espace pour y aménager une autre salle de bain ou une quatrième chambre.

Après la conversion, ce logement densifiable contient un appartement autonome d'une chambre (74 m^2, aire brute) au sous-sol. Il y a une entrée autonome à l'avant de la maison.

Le logement principal, situé aux étages supérieurs, demeure essentiellement inchangé.

CONVERSION

La conversion peut être effectuée sans dérangement pour les personnes vivant dans le logement principal. Le seul changement qui puisse les toucher, c'est le rajout d'une porte d'entrée nouvelle et d'une cloison à l'épreuve du feu.

Dans le sous-sol, les principales modifications consistent à ajouter une cuisine et une chambre. On utilisera la salle familiale pour l'espace salle à dîner/séjour et l'aire d'entreposage deviendra une chambre.

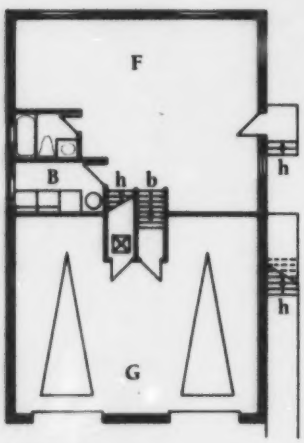
Les coûts de la conversion dépendent de l'importance de la finition. Si l'espace du sous-sol ne comporte à peu près aucune finition, les coûts de conversion sont évalués à 15 000 $. Les coûts supplémentaires au stade initial sont d'environ 16 000 $; les coûts d'une éventuelle « déconversion » sont évalués à 750 $.

Un aspect important de cet exemple est l'escalier qui facilite la conversion. Ce dernier est situé devant le logement et permet un accès direct au logement supérieur comme au logement inférieur avec un minimum de changements.

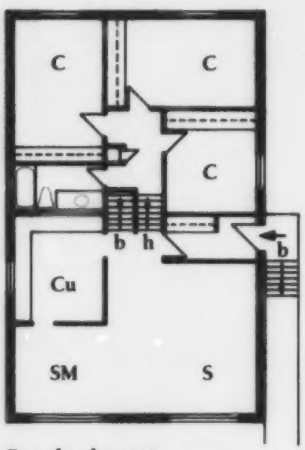
On a bâti un escalier plus large afin de respecter les articles du code du bâtiment qui s'adressent aux collectifs d'habitation. Cela permet également un sous-sol haussé et des fenêtres plus grandes et peut-être même un patio à l'extérieur, ce qui diminue l'impression de vivre au-dessous du niveau du sol.

EXEMPLE B
MAISON À MI-ÉTAGE ARRIÈRE PERMETTANT UN LOGEMENT AU SOUS-SOL

AVANT CONVERSION

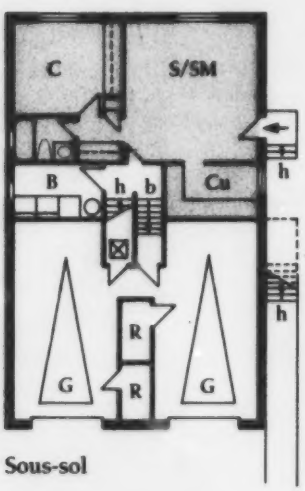


Sous-sol

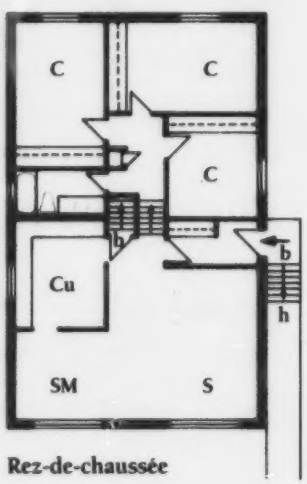


Rez-de-chaussée

APRÈS CONVERSION



Sous-sol



Rez-de-chaussée

VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	3 950
Murs intérieurs	1 950
Placards	1 300
Portes	1 550
Peinture	1 000
Électricité	550
Total	10 300 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Maison à mi-étage arrière, individuelle ou jumelée, de type répandu. (Dans une maison à mi-étage arrière, il y a dénivellation d'un demi-étage entre les planchers de l'avant et ceux de l'arrière. On pourrait créer une variation de ce logement en tournant la maison de façon à ce que le côté plus long donne sur la rue; il s'agirait alors d'une maison à mi-étage de côté).

Ce logement unique (139 m^2, aire brute), renferme trois chambres à l'arrière (niveau supérieur) et les pièces collectives se trouvent en avant au rez-de-chaussée. L'étage inférieur de l'arrière renferme une salle familiale, une deuxième salle de bain et une buanderie. Le stationnement intérieur se trouve dans le sous-sol, à l'avant de la maison.

Le logement accessoire d'une chambre (58,5 m^2, aire brute), est aménagé dans la partie inférieure arrière de la maison et il a une entrée distincte sur le côté du logement. La buanderie, l'espace de rangement et le stationnement sont partagés; on a accès aux deux logements par un escalier intérieur.

CONVERSION

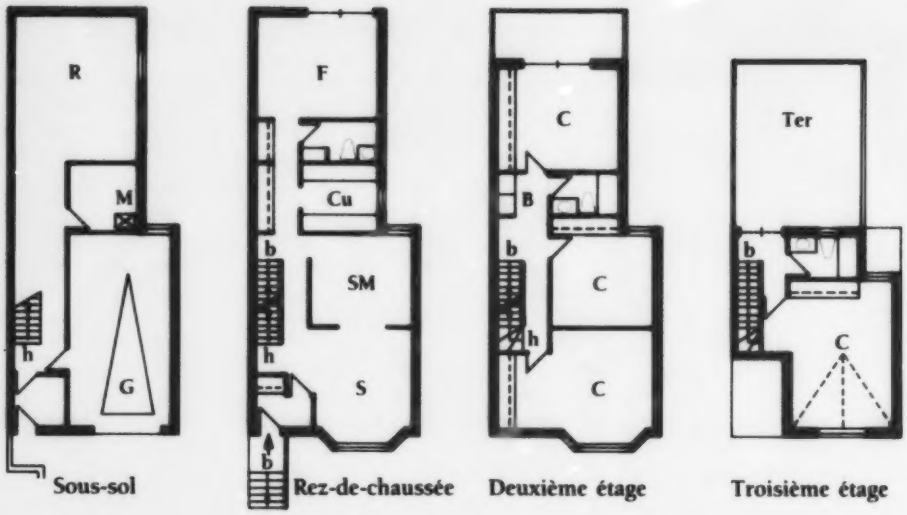
La conversion peut être effectuée sans déranger le logement principal. Pour seul changement, il s'agit d'ajouter une porte au haut de l'escalier qui donne à l'étage inférieur.

Pour aménager le logement accessoire, le principal changement consiste à y ajouter une nouvelle cuisine. Les autres changements majeurs consistent à monter des cloisons autour de l'escalier et à séparer la chambre du séjour. Ce qui permet une conversion rapide, dans ce logement, c'est l'étage inférieur de cette maison à mi-étage. Habituellement, cet espace est occupé par une salle familiale, par une seconde salle de bain et on y accède par une entrée séparée. Selon le niveau du sol, ce nouveau logement peut avoir des fenêtres à pleine dimension et un patio.

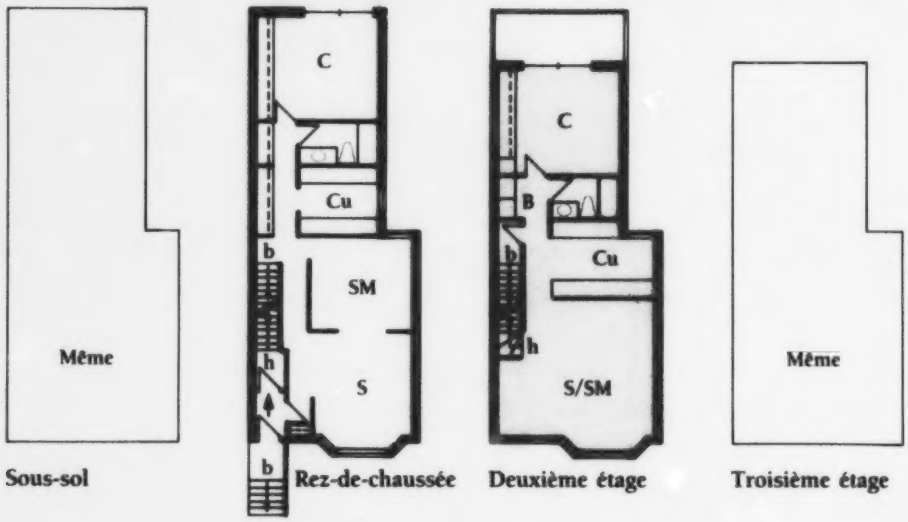
Les coûts de conversion s'élèvent à environ 10 300 $, à condition que l'étage inférieur soit déjà fini. Une éventuelle « déconversion » ne coûterait en théorie à peu près rien; les améliorations au stade initial sont évaluées à 1 450 $.

EXEMPLE C1
MAISON DU CENTRE-VILLE PERMETTANT UN LOGEMENT AU REZ-DE-CHAUSSÉE

AVANT CONVERSION



APRÈS CONVERSION



VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	4 450
Buanderie	1 100
Murs intérieurs	850
Placards	500
Portes	400
Planchers	850
Peinture	1 400
Électricité et autres	650
Total	10 250 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Il s'agit d'une maison de trois étages, individuelle ou jumelée, qui ressemble tout à fait au type de logements bâtis au début du vingtième siècle dans nombre de centres-villes.

En tant que logement unique (200 m^2, aire brute), cette maison possède quatre chambres, trois au deuxième et une au troisième étage. Un séjour, une salle à manger et une salle familiale distincts se situent au rez-de-chaussée, avec la cuisine. Au sous-sol, on trouve une buanderie, un espace de rangement et du stationnement pour une voiture.

Ce genre de maison permet deux types de conversion : Dans l'exemple C1, on propose un logement accessoire d'une chambre (85 m^2, aire brute) au rez-de-chaussée alors que le logement principal de deux chambres (115 m^2, aire brute) occupe les deuxième et troisième étages. On aura accès aux deux logements par l'entrée avant de la maison.

Voir également l'exemple C2, où l'on propose d'aménager le logement accessoire au sous-sol.

CONVERSION

Le principal changement qui doit être fait pour cette conversion touche le logement principal. Il faut ajouter une nouvelle cuisine au deuxième étage.

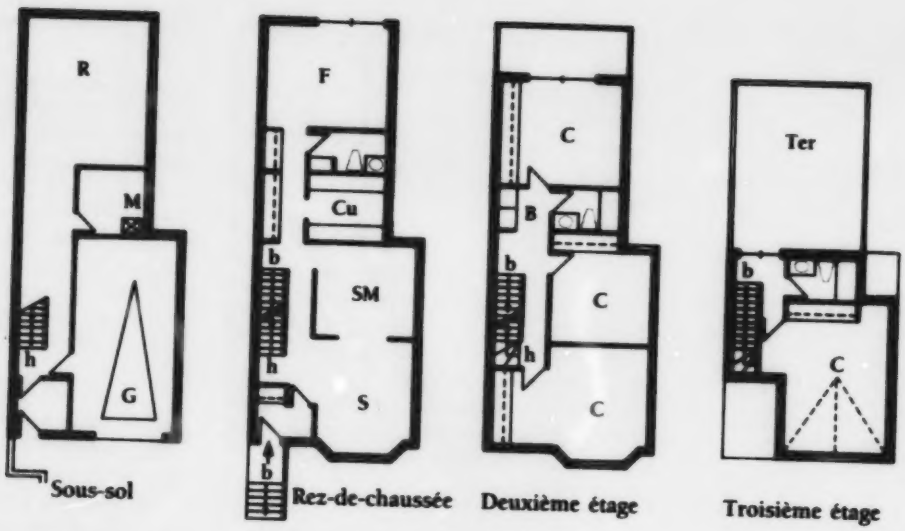
Quant au logement accessoire, situé au rez-de-chaussée, il faut y faire quelques changements seulement. Il faut installer un troisième appareil dans la salle de bain. Il faut également effectuer certaines modifications à l'entrée de la maison.

Comme on le voit, seul le logement de l'étage inférieur a un accès intérieur au sous-sol et au stationnement. Il suffira de quelques changements mineurs au plan pour donner également au logement de l'étage supérieur un accès par l'intérieur.

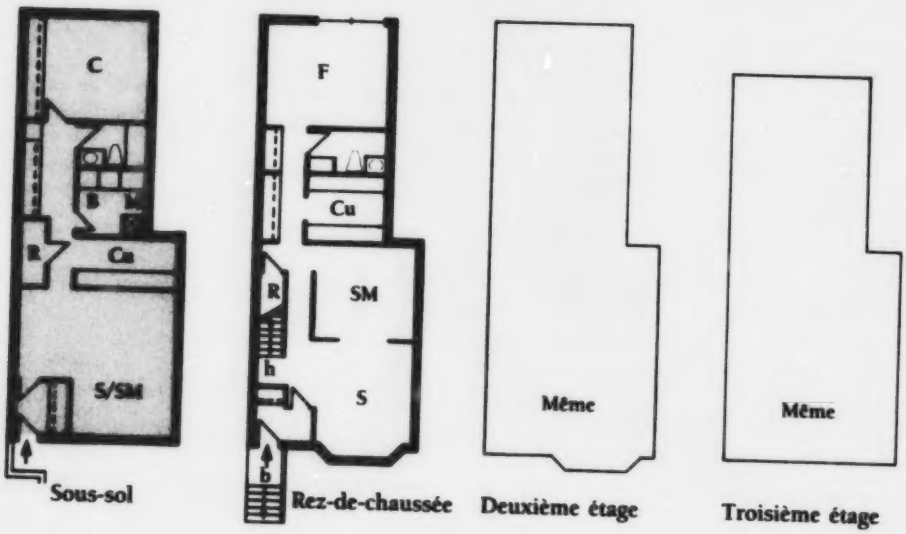
Les coûts de cette conversion sont évalués à 10 250 $ alors que 750 $ suffiront pour les travaux de « déconversion ». Les coûts au stade initial sont évalués à environ 2 500 $.

EXEMPLE C2
MAISON DU CENTRE-VILLE PERMETTANT UN LOGEMENT AU SOUS-SOL

AVANT CONVERSION



APRÈS CONVERSION



VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	2 900
Salle de bain	3 600
Buanderie	1 100
Murs intérieurs	1 200
Murs extérieurs	3 800
Placards	2 000
Portes	750
Fenêtres	600
Planchers	2 350
Peinture	1 000
Électricité	1 150
Autres	350
Total	20 800 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Même que pour l'exemple C1. La seule différence est l'endroit de la maison où sera aménagé le logement accessoire.

Dans cet exemple-ci, un logement accessoire d'une chambre (85 m^2, aire brute) est aménagé au sous-sol avec une entrée séparée à l'avant de la maison. Le logement principal, aux étages supérieurs, ne subit aucune modification importante.

CONVERSION

La conversion du sous-sol en logement accessoire exige d'importants travaux. Une nouvelle cuisine de même qu'une nouvelle salle de bain doivent être construites; tous les murs, tous les planchers et tous les plafonds doivent être finis.

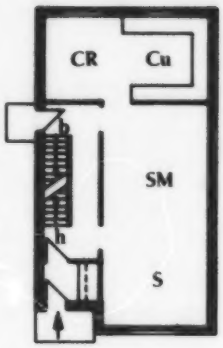
Les changements qu'on doit faire dans le logement principal sont minimes et peuvent être faits sans grand dérangement. Il s'agit fondamentalement de fermer l'accès au sous-sol.

Les coûts de conversion sont évalués à 20 800 $ alors que les coûts de « déconversion » s'établissent à 1 200 $. Les coûts au stade initial s'élèvent à environ 2 500 $.

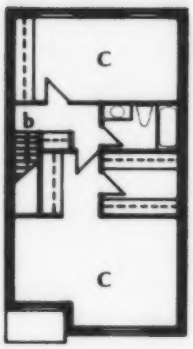
EXEMPLE D1
MAISON DE BANLIEUE PERMETTANT UN LOGEMENT À L'ÉTAGE

AVANT CONVERSION

Sous-sol

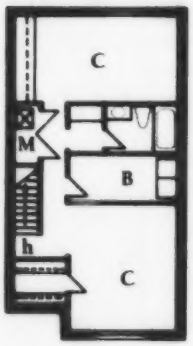


Rez-de-chaussée

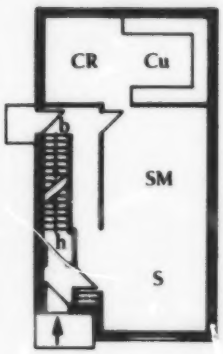


Deuxième étage

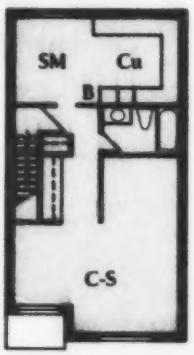
APRÈS CONVERSION



Sous-sol



Rez-de-chaussée



Deuxième étage

VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	4 100
Salle de bain	3 500
Buanderie	1 100
Murs intérieurs	1 900
Murs extérieurs	2 900
Placards	2 000
Portes	2 050
Planchers	1 600
Peinture	1 600
Électricité	650
Autres	200
Total	21 600 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Maison de deux étages, individuelle ou jumelée.

En tant que logement unique (134 m^2), ce logement a deux grandes chambres à coucher à l'étage et les pièces collectives sont au rez-de-chaussée. Le sous-sol n'est pas fini.

Après la conversion, cette maison aura un studio comme logement accessoire. Ce studio pourra être aménagé à deux endroits de la maison. Dans l'exemple que nous proposons, le logement accessoire (67 m^2) est situé à l'étage. Le logement principal de deux chambres est situé au rez-de-chaussée et au sous-sol. On aura accès aux deux logements par la porte d'entrée avant; on aura accès au logement accessoire par l'escalier qui mène à l'étage.

Voir exemple D2, où l'on propose l'aménagement du logement accessoire au sous-sol.

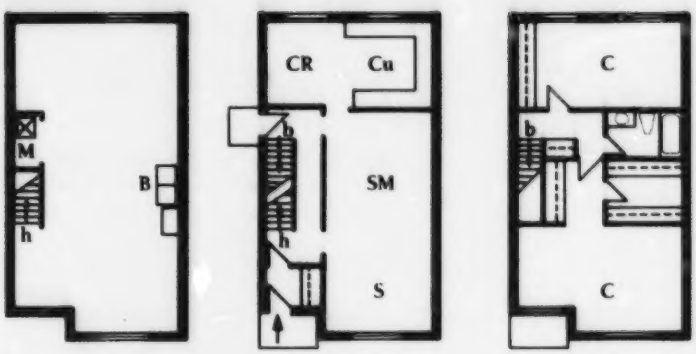
CONVERSION

Pour effectuer la conversion de l'étage, il faut procéder à des changements majeurs dans toute la maison. Il faut aménager des chambres et une salle de bain au sous-sol pour le logement principal. Une cuisine doit également être ajoutée à l'étage supérieur pour le logement supplémentaire et il faut faire des changements au vestibule du rez-de-chaussée. Si l'on choisit ce plan, il faudra sans doute quitter le logement durant les travaux de conversion.

On estime la conversion à 21 600 $ avec des frais additionnels de 1 600 $ pour les travaux au stade initial. Une éventuelle « déconversion » est évaluée à 2 500 $.

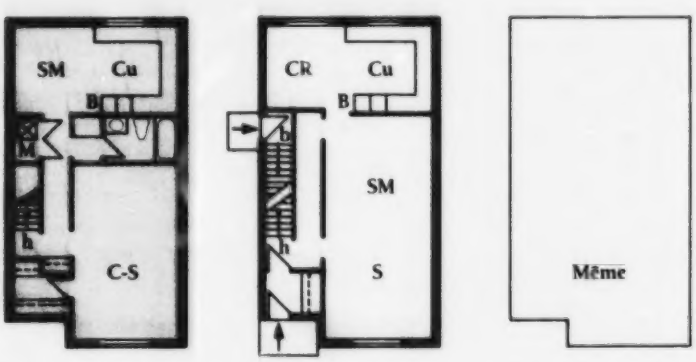
EXEMPLE D2
MAISON DE BANLIEUE PERMETTANT UN LOGEMENT AU SOUS-SOL

AVANT CONVERSION



Sous-sol | Rez-de-chaussée | Deuxième étage

APRÈS CONVERSION



Sous-sol | Rez-de-chaussée | Deuxième étage

VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	4 200
Salle de bain	3 500
Buanderie	1 250
Murs intérieurs	1 600
Murs extérieurs	2 900
Placards	1 500
Portes	750
Planchers	950
Peinture	800
Électricité	1 200
Autres	250
Total	18 650 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Voir exemple D1. La seule différence est l'endroit où est aménagé le logement accessoire.

Après la conversion, cette maison aura comme logement accessoire un studio (67 m^2), au sous-sol. On aura accès à ce logement par l'entrée de côté de la maison et par l'escalier qui mène au sous-sol.

Le logement principal (134 m^2) occupe le reste de la maison et demeurera à peu près inchangé. On aura accès au logement principal par la porte d'entrée avant.

CONVERSION

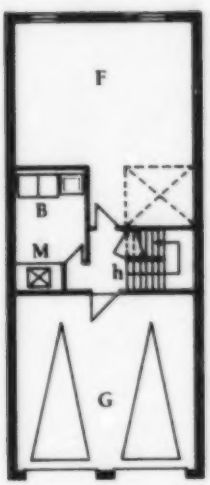
Pour aménager le logement accessoire, le sous-sol doit être rénové de fond en comble. Les murs extérieurs, le plancher et le plafond doivent être finis et on doit y aménager une cuisine et une salle de bain.

Les travaux de conversion, cependant, peuvent être entrepris sans grand dérangement pour le logement principal où on doit seulement boucher une porte et ajouter une buanderie.

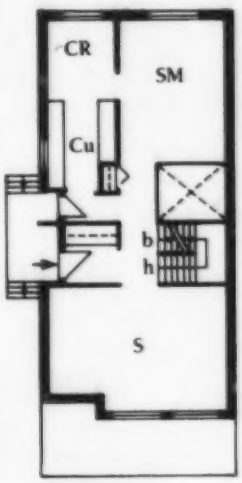
Les coûts de conversion s'élèvent à 18 650 $, alors que les coûts au stade initial sont évalués à environ 1 600 $. La « déconversion » coûterait environ 750 $.

EXEMPLE E
MAISON ÉTROITE PERMETTANT UN LOGEMENT SUR DEUX ÉTAGES

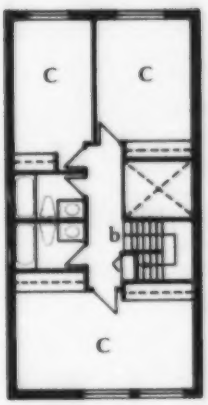
AVANT CONVERSION



Sous-sol

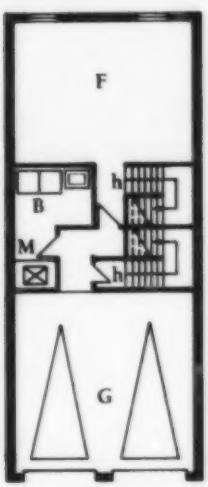


Rez-de-chaussée

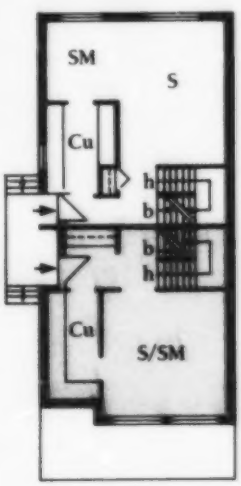


Deuxième étage

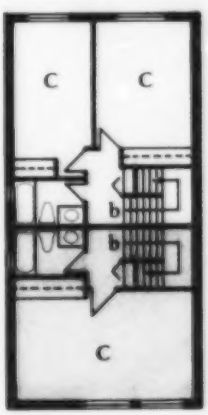
APRÈS CONVERSION



Sous-sol



Rez-de-chaussée



Deuxième étage

VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	4 200
Murs intérieurs	1 400
Portes	1 000
Peinture	1 000
Électricité	500
Autres	3 100
Total	11 200 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Maison de deux étages, individuelle ou jumelée.

En tant que logement unique (170 m^2, aire brute), ce logement possède trois chambres à l'étage, alors que le séjour, la salle à manger et la cuisine sont situés au rez-de-chaussée. Au sous-sol, on trouve un garage pour deux voitures, une buanderie, un espace de rangement et une salle familiale.

Après la conversion, cette maison contient deux logements séparés à la verticale : il s'agit de deux logements de deux étages, avec escaliers distincts à l'intérieur et une entrée dans le côté du bâtiment. Le stationnement, l'espace de rangement et la buanderie se trouvent au sous-sol et sont partagés.

Le logement principal plus grand (86 m^2) comporte deux chambres et est situé à l'arrière du rez-de-chaussée et de l'étage et il conserve l'accès à la salle familiale du sous-sol. Le logement accessoire (84 m^2) est situé à l'avant des deux étages. Il s'agit d'un logement d'une chambre, mais on pourrait diviser cette dernière en deux chambres plus petites.

CONVERSION

L'élément clé de cette maison, c'est qu'elle est séparée à la verticale. Lorsqu'on compare cette technique à la séparation horizontale, on se rend compte qu'elle offre un certain nombre d'avantages : meilleure insonorisation; des cloisons coupe-feu moins élaborées; accès plus facile aux installations partagées du sous-sol; et enfin, accès direct à l'extérieur pour les deux logements.

Lorsqu'on aménage des logements sur plus d'un étage, il faut ajouter un deuxième escalier. Avant la conversion, l'espace prévu pour l'escalier sert de puits de lumière, sous un lanterneau.

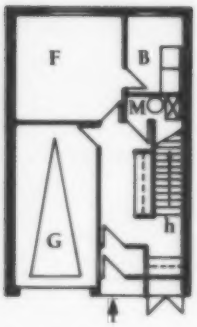
Dans le logement principal, il faut ajouter un escalier, ce qui constitue le changement majeur. Il faut également une nouvelle entrée et des cloisons à l'épreuve du feu entre les deux logements. Ces travaux pourraient causer certains inconvénients mais on peut les effectuer sans que les occupants n'aient à quitter leur logement.

Dans le second logement, il faut une nouvelle cuisine et peut-être même, une nouvelle cloison pour séparer la chambre et en faire deux pièces distinctes.

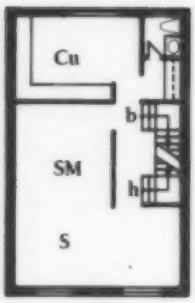
Les coûts totaux de conversion sont évalués à 11 200 $; il faut ajouter 1 850 $ pour les améliorations au stade initial. Toute éventuelle « déconversion » s'élèverait à environ 1 500 $.

EXEMPLE F
MAISON EN RANGÉE PERMETTANT UN LOGEMENT DANS LE GARAGE INTÉGRÉ

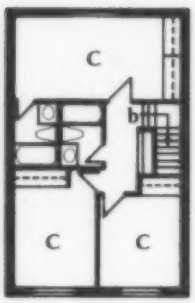
AVANT CONVERSION



Rez-de-chaussée

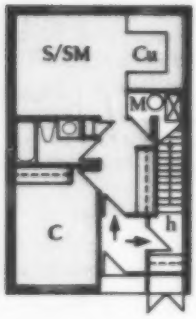


Deuxième étage

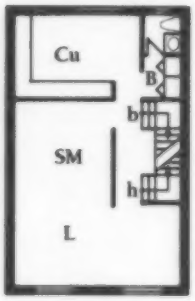


Troisième étage

APRÈS CONVERSION



Rez-de-chaussée



Deuxième étage

Troisième étage

VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	3 800
Salle de bain	3 500
Buanderie	250
Murs intérieurs	750
Murs extérieurs	900
Placards	800
Portes	1 100
Fenêtres	600
Planchers	1 300
Peinture	700
Électricité	800
Autres	250
Total	14 750 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Maison en rangée typique de trois chambres avec garage intégré au rez-de-chaussée.

En tant que logement unique (160 m^2, aire brute), cette maison a trois chambres au troisième étage et les pièces collectives sont situées au deuxième étage. L'entrée est située près du garage au rez-de-chaussée, où on trouve également une salle familiale et la buanderie.

Après la conversion, le logement principal de trois chambres (125 m^2) conserve l'espace des deux étages supérieurs. Le logement accessoire d'une chambre (53 m^2) est situé au rez-de-chaussée et il occupe la place du garage, de la salle familiale et de la buanderie. Les deux logements utilisent la porte d'entrée avant.

CONVERSION

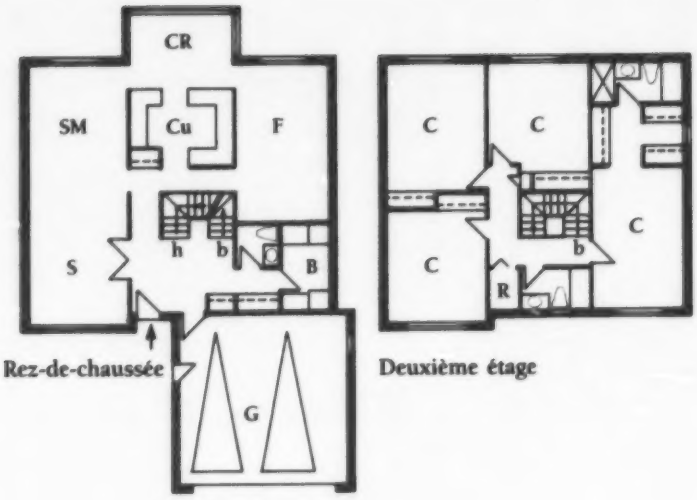
En effectuant ces travaux de conversion, on touche à peine au logement principal, excepté qu'une nouvelle buanderie doit être aménagée près de la cuisine.

Par contre, pour aménager le logement accessoire, il faut effectuer au rez-de-chaussée, des travaux majeurs. Il faut ajouter une nouvelle cuisine et une nouvelle salle de bain. Le garage doit être isolé et fini; on doit également y installer de nouvelles fenêtres. Il faut enfin effectuer diverses modifications à l'entrée de la maison.

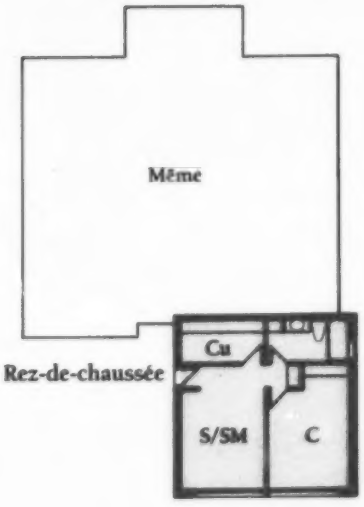
Les coûts de conversion de ce plan s'élèvent à 14 750 $, à quoi il faut ajouter 550 $ pour les travaux au stade initial. Toute éventuelle « déconversion » coûterait environ 1 750 $.

EXEMPLE G
MAISON LARGE PERMETTANT UN LOGEMENT DANS LE GARAGE ATTENANT

AVANT CONVERSION



APRÈS CONVERSION



VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	3 200
Salle de bain	3 500
Murs intérieurs	1 300
Murs extérieurs	1 600
Placards	1 050
Portes	650
Fenêtres	1 200
Planchers	2 300
Peinture	500
Électricité	1 050
Autres	1 400
Total	16 450 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Maison large traditionnelle avec garage double attenant.

La maison elle-même n'est pas touchée par la conversion. On peut aménager un logement d'une chambre (45 m^2, aire brute) dans le garage double. Parce que l'espace disponible est limité, on pourrait préférer y aménager un studio.

CONVERSION

Pour aménager un logement dans un garage double, il faut effectuer des travaux majeurs. Il faut prévoir une cuisine et une salle de bain, finir les murs intérieurs, le plancher, le plafond, isoler tout le logement et y installer de nouvelles fenêtres.

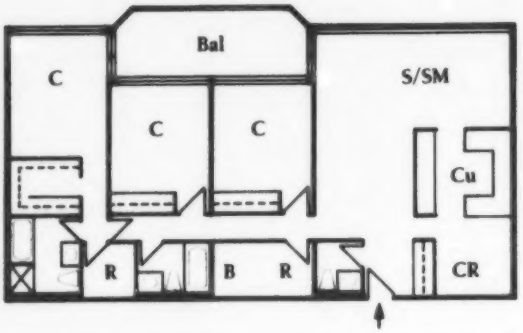
Les coûts de conversion s'élèvent à environ 16 450 $, ce à quoi il faut ajouter des coûts d'environ 650 $ au stade initial. Toute « déconversion » éventuelle coûterait environ 2 000 $.

Afin de simplifier la conversion d'un garage intégré, il faut avoir un accès facile à la plomberie. Dans ce cas-ci, la salle de bain et la buanderie du logement principal sont situées au rez-de-chaussée, tout près du garage. Pour ce genre de logement, cette pratique est commune.

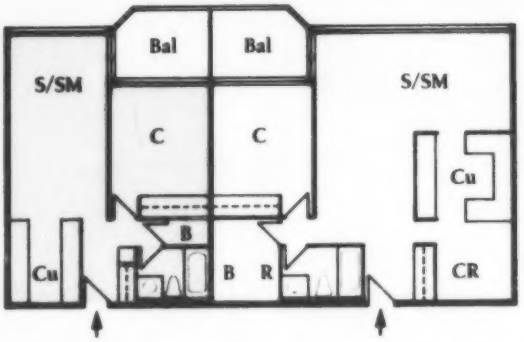
Le logement principal dans ce type de conversion demeure essentiellement inchangé. Seule la porte communicante doit être condamnée.

EXEMPLE H
APPARTEMENT AVEC FENÊTRES SUR UN SEUL MUR

AVANT CONVERSION



APRÈS CONVERSION



VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	3 550
Salle de bain	450
Buanderie	1 200
Murs intérieurs	850
Placards	950
Portes	950
Planchers	350
Peinture	700
Électricité	750
Autres	1 300
Total	11 100 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Appartement traditionnel de taille moyenne avec fenêtres sur un seul mur, tel qu'on en trouve en général dans les tours d'habitation. Le logement dont nous parlons ici est situé dans un couloir entre deux autres logements. Ce genre de logement, avec de nombreuses variantes, est très répandu.

En tant que logement unique (146 m^2, aire brute), cet appartement compte trois chambres sur un seul étage. On y trouve un grand séjour/salle à manger et un coin repas, de même que deux salles de bain de trois appareils et une de deux appareils. La troisième chambre peut être utilisée comme étude ou comme salle familiale.

Après la conversion, il y a dans cet espace un logement d'une chambre (94 m^2) et un autre d'une chambre (52 m^2).

CONVERSION

Essentiellement, la séparation de ces deux logements est effectuée en condamnant la porte du mur mitoyen.

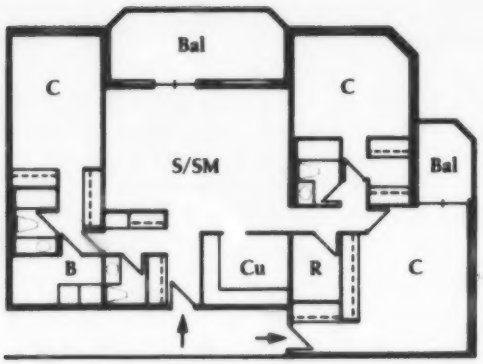
Quant au changement principal devant être effectué dans le logement accessoire, il s'agit de convertir la salle de bain principale en cuisine. Il faut également aménager une nouvelle entrée et refaire les placards.

Dans le logement principal, il faut agrandir la salle de bain et modifier la buanderie. Ces travaux peuvent exiger des occupants qu'ils quittent temporairement leur logement.

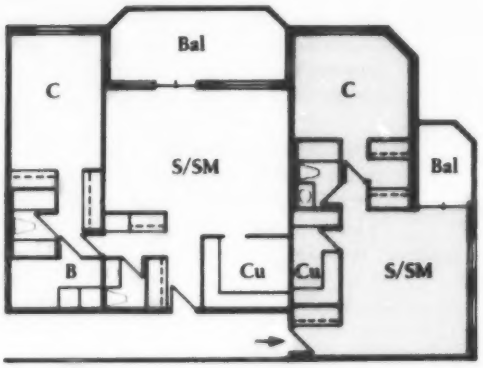
Les coûts de conversion sont évalués à 11 000 $, alors que toute éventuelle « déconversion » coûterait 7 250 $. Il n'y a pas de coûts au stade initial.

EXEMPLE I
APPARTEMENT AVEC FENÊTRES SUR DEUX MURS

AVANT CONVERSION



APRÈS CONVERSION



VENTILATION DES COÛTS DE CONVERSION

Cuisine	3 600
Murs intérieurs	200
Portes	100
Planchers	300
Peinture	500
Électricité	400
Autres	100
Total	5 200 $

DESCRIPTION AVANT CONVERSION

Cet appartement avec fenêtres sur deux murs est situé dans un angle d'un collectif d'habitation. Ce type de logement est moins répandu que les appartements avec fenêtres sur un seul mur, mais on en trouve des variantes.

En tant que logement unique, l'appartement compte trois chambres sur un seul étage (146 m^2, aire brute). Comme une des chambres possède une seconde porte qui donne sur l'extérieur, cette pièce peut servir de salle familiale, de bureau ou de petit appartement pour une bonne. On peut également aménager dans cet espace une salle de bain en utilisant l'espace de rangement.

Après la conversion, cet espace est occupé par deux logements d'une chambre (85 et 61 m^2).

CONVERSION

Il s'agit ici d'une conversion économique. La séparation des deux logements consiste à condamner la porte du mur mitoyen. Il suffit alors d'ajouter une seconde cuisine. Le logement principal peut être occupé durant les travaux sans inconvénients majeurs.

Les coûts de la conversion sont évalués à 5 200 $, alors que toute éventuelle « déconversion » pourrait coûter 1 500 $. Il n'y a pas de frais au stade initial.